

IL MATTONE DELLA DISCORDIA

Gentile avvocato,

mi sono sposata negli anni '70. Inizialmente io e mio marito abbiamo abitato in una casa in affitto e successivamente, avendo Lui ereditato dai genitori un terreno edificabile, siamo riusciti a costruire, con i risparmi accumulati da entrambi e con molti sacrifici, la nostra casa: una villettina con giardino nella zona ovest di Bergamo. Non abbiamo avuto figli ed ora il nostro matrimonio è in crisi e ci siamo finalmente decisi per una separazione consensuale che preveda anche la definizione delle somme di dare ed avere reciproche .

Il legale che abbiamo contattato, tra l'altro, ci ha detto che, essendo in comunione dei beni con mio marito, la casa coniugale non costituisce oggetto della comunione legale .

Questa cosa mi sembra assolutamente inaccettabile e vorrei verificarne con Lei la rispondenza alle norme vigenti in materia. Grazie.

Elsa 45

Cara Elsa,

l'informazione che Ti è stata data dal collega è assolutamente esatta.

Infatti per concorde giurisprudenza di merito e di legittimità (fra le tante citerò la sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 651/1996 e Cassazione n. 4076/1998) non costituisce oggetto della comunione legale , a norma dell'art. 177 lettera a) del Codice Civile, la costruzione realizzata durante il matrimonio e in regime di comunione legale , da entrambi i coniugi, sul suolo di proprietà personale ed esclusiva di uno di essi .

Il principio posto a fondamento di tale soluzione normativa si chiama **ACCESSIONE** ed è antichissimo, risalente addirittura al diritto romano. L'articolo che se ne occupa è il 934 del Codice Civile che recita: *”Qualunque*

piantazione, costruzione od opera esistente sopra e sotto il suolo appartiene al proprietario di questo salvo quanto è disposto dagli artt. 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge“.

Conseguentemente, in base a tale norma una proprietà preesistente (per esempio il suolo) attira nella sua orbita altre cose che prima ne erano estranee (per esempio l'albero piantato o la costruzione fatta sul suolo) (*attrazione reale organica o meccanica*), indipendentemente dalla volontà del soggetto proprietario della cosa principale, il quale diventa proprietario delle nuove cose anche senza saperlo e senza volerlo.

Pertanto, anche dopo la riforma del diritto di famiglia (1975) non diversamente dal regime previgente in ipotesi di comunione convenzionale tra coniugi, la tutela del coniuge NON proprietario del suolo sul quale sia stata realizzata la costruzione , nel rispetto della ratio della riforma, non opera sul piano del diritto reale (nel senso che, in mancanza di un titolo o di una norma , il coniuge non proprietario non può vantare alcun diritto di comproprietà anche superficiaria sulla costruzione), ma solo **sul piano obbligatorio e cioè all'altro coniuge compete solo un diritto di credito commisurato alla metà del valore dei materiali e della manodopera impiegati nella costruzione.**

Per completezza La informo che bisogna comunque verificare che il terreno ereditato da Suo marito , per effetto di donazione o di successione , non sia stato attribuito alla comunione, nel qual caso, non si tratterebbe più di bene personale di Suo marito, ex art. 179 lettera b) c.c., ma di bene della comunione, da dividere , così come la casa che vi avete costruito sopra.

Da ultimo vorrei segnalarLe altresì che l'eccezione al principio dell'accessione sopra richiamato (laddove l'art. 934 recita :“ *salvo che risulti diversamente dal titolo*”) può essere determinata, per esempio, dalla costituzione in forma scritta del **diritto di superficie** conferito dal proprietario del suolo ex art. 952

c.c.. Il predetto articolo così recita:” *il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente separatamente dalla proprietà del suolo*”.

Ciò significa che Suo marito, se d'accordo, può comunque costituire a Suo favore il diritto di superficie conferendoLe la proprietà del 50% della casa coniugale e mantenendo per sé la proprietà del suolo. Tale diritto può essere anche a tempo determinato ed allo scadere del termine il proprietario del suolo (ri)diventa proprietario della costruzione.