



ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: CHI LA ABITA PAGA TUTTO

A CURA DELL'[AVV. MICHELEALFREDO CHIARIELLO](#)

INDICE

- 1 IL PROBLEMA: CASA ASSEGNATA SIGNIFICA CASA GRATUITA?**
- 2 IL PRINCIPIO: CHI GODE DELLA CASA NE SOSTIENE I COSTI**
- 3 QUALI SPESE DEVE PAGARE L'ASSEGNATARIO?**
- 4 QUALI SPESE RESTANO A CARICO DEL PROPRIETARIO?**
- 5 CONCLUSIONI**

1 IL PROBLEMA: CASA ASSEGNATA SIGNIFICA CASA GRATUITA?

È una delle convinzioni più diffuse nelle separazioni e nei divorzi: **se la casa familiare, magari di proprietà esclusiva di un coniuge viene assegnata all'altro, sarà il proprietario a dover continuare a sostenerne anche le spese.-**

La realtà giuridica è diversa.-

Il primo equivoco, però, da superare riguarda proprio la funzione dell'assegnazione.-

Si tende spesso a ritenere che **l'assegnazione della casa familiare costituisca una forma di tutela economica del coniuge più debole**

Non è questa la sua funzione.-

L'art. 337-sexies c.c. stabilisce infatti che **il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli**¹.-

Da questa funzione deriva una conseguenza fondamentale: l'assegnazione².- consente di godere – senza previsione di tempo³ – dell'immobile senza dover corrispondere al

¹ L'assegnazione, dunque, non serve ad attribuire un vantaggio patrimoniale a uno dei coniugi, ma a **preservare, per quanto possibile, l'habitat domestico dei figli e la continuità dell'ambiente nel quale si è svolta la loro vita familiare**.-

² Il principio può operare anche nelle **famiglie formate da persone dello stesso sesso**, quando ricorrano i presupposti giuridici relativi alla filiazione e alla tutela della prole.-

L'assegnazione prevista dall'art. 337-sexies c.c., infatti, **non trova la propria ragione nel matrimonio, né nel sesso dei componenti della coppia**, ma nella necessità di tutelare i figli e il loro interesse alla conservazione dell'habitat familiare.-

La cessazione dell'unione civile, considerata in sé, **non attribuisce automaticamente al partner economicamente più debole il diritto all'assegnazione della casa comune**.-

Non è il tipo di coppia a determinare l'assegnazione della casa familiare, ma l'esigenza di tutelare la prole, quando ne ricorrano i relativi presupposti giuridici.-

³ L'assegnazione della casa familiare **non è necessariamente destinata a durare per sempre**.-

Proprio perché la sua funzione principale è quella di tutelare l'interesse dei figli alla conservazione dell'habitat familiare, il godimento dell'immobile può venire meno quando **cessino i presupposti, che ne avevano giustificato l'attribuzione**³.-

L'art. 337-sexies c.c. prende espressamente in considerazione alcune circostanze, tra cui il caso in cui l'assegnatario **non abiti o cessi di abitare stabilmente nella casa familiare**, instauri una **convivenza more uxorio** o contragga **nuovo matrimonio**.-

Ma su questo punto occorre una precisazione fondamentale.-

Nuova convivenza e nuovo matrimonio non determinano automaticamente la revoca dell'assegnazione, ma la situazione deve essere valutata tenendo conto della funzione concretamente svolta dall'assegnazione e, ancora una volta, **dell'interesse dei figli**.-

L'assegnazione può inoltre venire meno quando i figli raggiungano l'indipendenza economica oppure stabiliscano altrove il proprio centro stabile di vita, facendo così cessare quella specifica esigenza abitativa che aveva giustificato il provvedimento.-

Il principio può essere sintetizzato così:

coniuge proprietario un canone per la sua utilizzazione, ma **non lo esonera dalle spese derivanti dal concreto utilizzo della casa.**-

L'assegnazione della casa familiare, inoltre, **non costituisce un diritto reale di abitazione**, ma attribuisce un **diritto personale di godimento sui generis**⁴.-

2 IL PRINCIPIO: CHI GODE DELLA CASA NE SOSTIENE I COSTI

Sul punto la giurisprudenza ha tracciato una linea piuttosto chiara.-

Da ultimo, il **Tribunale di Spoleto, con sentenza n. 84/2025**, e il **Tribunale di Roma, con sentenza n. 13642/2024**, hanno affrontato da prospettive differenti il problema delle spese relative alla casa familiare assegnata, giungendo a un principio comune: **chi gode della casa deve sostenere le spese connesse al suo utilizzo.**-

L'assegnazione, infatti, esonera l'assegnatario **dal pagamento di un canone al coniuge proprietario o comproprietario per il godimento dell'immobile**, ma non trasferisce su quest'ultimo tutti i costi derivanti dall'utilizzazione quotidiana della casa.-

l'assegnazione permane finché sussistono i presupposti che giustificano la tutela dell'interesse dei figli alla conservazione dell'habitat familiare; quando tali presupposti vengono meno, viene meno anche la ragione dell'assegnazione.-

⁴ Il discorso cambia quando **la casa familiare non appartiene a nessuno dei coniugi, ma è di proprietà di un terzo ed è occupata dalla famiglia in forza di un contratto di locazione.**-

L'assegnazione della casa familiare non cancella il contratto e, soprattutto, non elimina il canone dovuto al proprietario-locatore.-

Il principio secondo cui l'assegnatario non deve pagare un canone riguarda infatti il rapporto con **l'ex coniuge proprietario o comproprietario della casa assegnata**; non significa che un proprietario terzo debba consentire gratuitamente l'utilizzazione del proprio immobile.-

L'art. 6 della legge n. 392/1978 disciplina inoltre la **successione nel contratto di locazione** in conseguenza delle vicende familiari.-

In caso di separazione giudiziale, scioglimento del matrimonio o cessazione dei suoi effetti civili, **nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, quando il diritto ad abitare nella casa familiare gli sia stato attribuito dal giudice.**-

Chi utilizza concretamente l'immobile e ne trae beneficio deve pertanto sostenere, salvo diversa disposizione del giudice, **le spese ordinarie direttamente collegate al suo godimento.**-

3 QUALI SPESE DEVE PAGARE L'ASSEGNATARIO?

Alla luce dei principi affermati dalla giurisprudenza, rientrano normalmente tra gli oneri posti a carico dell'assegnatario:

- **utenze domestiche**, come acqua, energia elettrica e gas;
- **TARI** e gli altri tributi direttamente collegati all'utilizzazione dell'immobile;
- **spese condominiali ordinarie**⁵;
- costi per **pulizia e manutenzione ordinaria** delle parti comuni;
- spese relative ad **ascensore, illuminazione, giardinaggio e servizi comuni**;
- interventi di **ordinaria manutenzione dell'abitazione.**-

La ragione è semplice: **non si tratta di costi derivanti dalla proprietà dell'immobile, ma dal suo utilizzo quotidiano.**-

Particolarmente significativo è quanto avvenuto nel caso deciso dal **Tribunale di Spoleto con sentenza n. 84/2025.**-

⁵ Sul punto, la **Corte di Cassazione, con ordinanza n. 13963 del 13 maggio 2026**, ha precisato che il Condominio può agire per il mancato pagamento degli oneri condominiali **nei confronti del proprietario o del titolare di altro diritto reale sull'unità immobiliare e non direttamente contro il coniuge assegnatario.**-

Occorre però distinguere il rapporto con il Condominio dai rapporti interni tra gli ex coniugi.-

Il proprietario che abbia corrisposto al Condominio somme relative a **spese ordinarie che, nei rapporti interni, gravavano sull'assegnatario**, può richiederne a quest'ultimo il rimborso.-

In altre parole: **il Condominio chiede al proprietario; il proprietario, quando ne ricorrono i presupposti, si rivale sull'assegnatario.**-

Il proprietario dell'immobile continuava a risultare intestatario delle utenze di gas, acqua, energia elettrica e della tassa sui rifiuti, nonostante la casa fosse stata assegnata alla moglie.-

Il Tribunale ha riconosciuto che le spese connesse al godimento dell'abitazione dovessero gravare sull'assegnataria e ha disposto anche la **voltura delle utenze**, prevedendo, con riferimento alla TARI, una misura coercitiva ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c. in caso di ritardo nell'adempimento.-

4 QUALI SPESE RESTANO A CARICO DEL PROPRIETARIO?

Diversa è la situazione delle **spese straordinarie**.-

Se le spese ordinarie seguono il godimento dell'immobile, quelle che riguardano la conservazione strutturale e il valore patrimoniale del bene continuano, in linea generale, a gravare sul proprietario.-

Rientrano, ad esempio:

- ◆ **rifacimento di facciate e tetti;**
- ◆ **consolidamenti strutturali;**
- ◆ **sostituzione di impianti comuni;**
- ◆ interventi condominiali di **manutenzione straordinaria;**
- ◆ opere destinate alla **conservazione o valorizzazione patrimoniale dell'immobile**.-

Queste spese non sono conseguenza dell'uso quotidiano della casa, ma riguardano direttamente il bene e la sua proprietà.-

La distinzione diventa quindi abbastanza intuitiva: **l'assegnatario sostiene ciò che deriva dall'abitare la casa e dal relativo godimento; il proprietario ciò che deriva da tale qualità**.-

5 CONCLUSIONI

Le pronunce esaminate confermano un principio ormai consolidato: **l'assegnazione della casa familiare attribuisce un diritto personale di godimento dell'immobile, ma non comporta un'esenzione generalizzata dalle spese**.-

Quando la casa appartiene all'altro coniuge o è in comproprietà, l'assegnatario può continuare ad abitarvi **senza corrispondere un canone per il godimento**, ma resta tenuto, salvo diversa disposizione del giudice, a sostenere **le spese ordinarie direttamente connesse all'utilizzo dell'immobile.**-