

Le modalità di separazione dei beni quando la casa è intestata a un coniuge

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

Nelle circostanze nelle quali una coppia sia sposata in regime di separazione dei beni, la casa intestata a un unico coniuge resta di proprietà dello stesso e, se dovessero decidere di separarsi, non verrebbe divisa.

L'altro coniuge non può rivendicare nessun diritto se non in presenza di eventi eccezionali.

In questa sede cercheremo di concentrarci sulle varie tematiche e di scrivere sulla questione, prendendo in considerazione le diverse situazioni.

Si indicherà quali siano le norme che disciplinano l'utilizzo, il possesso, il diritto di abitazione e di successione sulla casa intestata a un unico coniuge in separazione dei beni.

A chi appartiene la proprietà se la casa intestata a un unico coniuge

Come accennato in precedenza, in presenza di regime di separazione dei beni, gli acquisti che erano stati fatti dopo il matrimonio restano di proprietà di chi ha sostenuto la relativa spesa.

Se uno dei due coniugi dovesse acquistare un immobile, ne resterebbe l'unico proprietario.

È un suo diritto donare il 50% all'altro coniuge.

In presenza di simili circostanze, si verificherebbe una comproprietà, che potrebbe essere sciolta in qualsiasi momento, su richiesta di ognuno dei due, anche senza dovere ricorrere prima alla separazione dei beni oppure alla separazione personale dei coniugi.

Potrebbe essere possibile la donazione dell'intero bene.

Ad esempio, il marito potrebbe comprare una casa e intestarla alla moglie, senza potere più chiedere la restituzione della stessa, a meno che le parti non abbiano firmato un accordo scritto con il quale abbiano stabilito che la donazione è simulata, una circostanza che ricorre in relazione a motivi di carattere fiscale.

Il fondo patrimoniale quando la casa è di proprietà di un unico coniuge

La costituzione di un fondo patrimoniale che abbia come oggetto la casa di proprietà di uno di loro, rappresenta un diritto dei coniugi.

L'esistenza del fondo patrimoniale non modifica il regime di proprietà del bene che resta lo stesso nei confronti del suo titolare originario.

A parte il vincolo di impignorabilità della casa, l'unica conseguenza consiste nel fatto che i frutti dell'immobile verrebbero inseriti nel fondo patrimoniale, come quelli che derivano da un eventuale affitto, e devono essere destinati al soddisfacimento dei bisogni della famiglia.

In presenza di separazione e divorzio che cosa accade alla casa di proprietà di un unico coniuge

Le regole che si devono applicare nella circostanza nella quale una coppia di coniugi decidesse di separarsi o divorziare, derivano dal sapere chi possiede la proprietà dell'immobile.

A differenza di quello che si verifica nella circostanza che si abbia comunione dei beni, l'immobile resta di proprietà del relativo titolare, che non dovrà essere in debito di alcunché nei confronti dell'ex coniuge, se non di eventuali spese di ristrutturazione dallo stesso sostenute durante il matrimonio, a patto che vengano documentate in adeguato modo.

Quando un matrimonio finisce, il coniuge non proprietario della casa dovrà abbandonare per sempre l'immobile.

Se la coppia ha figli e se gli stessi sono minori, portatori di handicap oppure maggiorenni ma non indipendenti dal lato economico, il giudice assegna il cosiddetto diritto di abitazione nella casa coniugale al genitore presso il quale i figli vanno a stare, anche se non è il proprietario del bene.

In una simile ipotesi, il proprietario effettivo della casa dovrà preparare i bagagli e andarsene.

Non esiste un modo che possa essere in grado di evitare la conseguenza, neanche un patto firmato prima del matrimonio.

L'assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge, resta sino a quando lo stesso non si trasferisce altrove,

oppure sino a quando i figli non vanno a vivere per conto loro oppure non raggiungono l'indipendenza economica.

Il diritto al possesso sulla casa di proprietà del coniuge

Il coniuge "non proprietario" della casa vanta allo stesso modo su di essa un diritto di possesso.

Questo significa che non può essere buttato fuori da un giorno all'altro.

Un simile comportamento potrebbe addirittura integrare gli estremi di un reato.

Potrebbe essere oggetto di querela, chi cambia la serratura della porta di casa, senza dare il relativo avviso al coniuge.

L'unica circostanza nella quale un comportamento del genere sarebbe consentito è quello nel quale ci sia un serio pericolo per l'incolumità del coniuge.

Ad esempio, la moglie che allontana il marito perché violento.

La casa costruita sul terreno del coniuge

Potrebbe accadere che un coniuge, a sue spese, faccia costruire una casa su un terreno intestato all'altro coniuge.

In presenza di una simile circostanza, la proprietà dell'abitazione resta nei confronti del titolare del fondo, a meno che lo stesso non decida di cointestare il bene anche all'altro, effettuando una donazione del 50%, attraverso il principio "dell'accessione" disciplinato dal codice civile.

Se la coppia si dovesse separare, il proprietario del terreno resta nella casa mentre l'altro deve andare via.

Lo stesso però potrà chiedere il rimborso delle spese sostenute per la costruzione.

La casa di proprietà di un coniuge e i diritti ereditari

In caso di morte del coniuge proprietario della casa, l'altro è suo erede necessario.

La conseguenza di una simile circostanza è che ha sempre diritto a una quota del patrimonio del defunto, compresa una percentuale sulla casa.

La percentuale in questione è variabile a seconda del numero degli altri eredi.

A parte questo, al coniuge superstite spetta sempre il diritto di abitazione nella casa coniugale senza che ci siano limiti di tempo.

Gli eventuali coeredi che vantino quote di eredità sull'immobile non possono procedere allo sfratto.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/le-modalita-di-separazione-dei-beni-quando-la-casa-e-intestata-a-un-coniuge/>