



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Alberto Giusti

Presidente

Laura Tricomi

Consigliere Rel.

Rosario Caiazza

Consigliere

Rita Elvira Anna Russo

Consigliere

Eleonora Reggiani

Consigliere

Oggetto:

SEPARAZIONE	
DIVORZIO	-
ASSEGNAZIONE	
CASA FAMILIARE-	
PERTINENZA	
Ud.26/05/2026 CC	

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 18552/2025 R.G. proposto da:

██████████\_██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████  
██████████

-ricorrente-

contro

██████████\_██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Catania n. 370/2025 depositata il 13/03/2025.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 26/05/2026 dal Consigliere Laura Tricomi.

**FATTI DI CAUSA**

1.- ██████████\_██████████ ha proposto ricorso con quattro mezzi, illustrati con memoria, con cui ha chiesto la cassazione della sentenza della Corte di appello di Catania n.370/2025. ██████████\_██████████ ha replicato con



controricorso seguito da memoria con cui ha chiesto la conferma della sentenza impugnata.

Nel giudizio di separazione personale in corso tra le parti, la Corte di appello etnea ha respinto l'appello proposto da ██████ limitatamente al capo con cui il Tribunale, disposta l'assegnazione a ██████ della casa familiare, vi aveva ricompreso, qualificandolo come pertinenza della stessa, anche l'immobile allo stato rustico sito in via ██████-█████. Confermata la prima decisione, la Corte distrettuale ha condannato l'appellante alle spese di lite.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

2.1.- Con il primo motivo si denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 817 cc, 818 cc in relazione all'art. 360, I comma nn. 3 e 4 c.p.c., per avere il Giudice d'appello omesso di procedere al doveroso e necessario accertamento della natura pertinenziale dell'immobile oggetto del giudizio, secondo quanto prescritto dall'art 817 cc.

Sempre con il primo motivo si denuncia anche la violazione e/o falsa applicazione degli artt. artt. 817 cc, 818 cc in relazione all'art. 360, I comma nn. 3 e 4 c.p.c., poiché nella motivazione della sentenza non si evince la sussistenza del requisito soggettivo e del requisito oggettivo di cui all'art 817 cc.

2.2.- Con il secondo motivo si denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 155 ter e quater cc e 337 sexies cc in relazione all'art. 360, I comma nn. 3 e 4 c.p.c. per avere la sentenza impugnata invocato una norma ormai abrogata, ovvero l'art 155 ter c.c. e per aver deciso l'assegnazione dell'immobile allo stato rustico, unitamente alla casa coniugale, senza verificare la sussistenza dei requisiti imposti e previsti dall'art 337 sexies cpc per la casa coniugale, ovvero l'interesse della prole in relazione a tale bene come luogo identificato habitat familiare.



2.3.- Con il terzo motivo si denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2697 cc e art 115 e 116 c.p.c, 132 n. 4 e 118 disp. att. cpc, in relazione all'art. 360, I comma nn. 3, 4 e 5 c.p.c. per avere la sentenza impugnata – senza avere operato alcuna attività di accertamento in ordine alla natura pertinenziale dell'immobile *de quo* secondo i principi di cui all'art 817 cc – erroneamente valutato le prove allegare dall'odierno ricorrente nei giudizi di primo e secondo grado, con carente ed illogica motivazione in ordine all'irrilevanza, nel caso di specie, delle prove documentali allegare dall'odierno ricorrente.

Sempre con il terzo motivo si deduce anche che la Corte di appello ha ritenuto erroneamente pacifico che l'immobile *de quo* fosse una pertinenza della casa coniugale, assegnandolo a controparte, sebbene quest'ultima non abbia fornito alcuna prova né in ordine all'esistenza dei requisiti di carattere pertinenziale dell'immobile di cui all'art 817 cc né in ordine ai requisiti previsti dall'art 337 sexies cpc per qualificare l'immobile *de quo* come casa coniugale.

2.4.- Con il quarto motivo si denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 91 e 92 cod.civ., in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., per avere la sentenza impugnata confermato la soccombenza reciproca delle parti nel giudizio di primo grado, nonostante la totale soccombenza di controparte e avere condannato l'odierno ricorrente al pagamento delle spese di lite di secondo grado, posto che la regolamentazione delle spese e dei compensi avrebbe dovuto seguire la soccombenza di controparte ove correttamente valutata.

3.1.- I primi tre motivi vanno trattati congiuntamente perché strettamente avvinti e vanno accolti.

3.2.- La casa familiare rappresenta l'ambiente domestico costituente centro di affetti, interessi e consuetudini di vita, che contribuisce in misura fondamentale alla formazione armonica della personalità della prole. Tale interesse, volto a tutelare i diritti fondamentali dei minori, o dei figli



maggiorenni ma economicamente non autosufficienti, è dotato di copertura costituzionale, con la conseguenza che la casa familiare potrà essere, in caso di separazione dei coniugi, assegnata al genitore con cui convivono i figli ex art.337 sexies c.c. Ed infatti, sia in sede di separazione che di divorzio, il giudice può assegnare l'abitazione al coniuge non titolare di un diritto di godimento (reale o personale) sull'immobile, se a lui risultino affidati figli minori, ovvero con lui risultino conviventi figli maggiorenni non autosufficienti (Cass. n.3000/2025).

Con riferimento ai requisiti per l'assegnazione della casa familiare, questa Corte ha, in generale, affermato che la relativa statuizione deve essere effettuata tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli minorenni o dei figli maggiorenni economicamente non autosufficienti a restare nell'ambiente domestico in cui sono cresciuti durante la vita matrimoniale, per garantire il mantenimento delle loro consuetudini di vita e delle relazioni sociali, che in tale ambiente si sono radicate, con la conseguenza che la revoca dell'assegnazione della casa familiare richiede come esclusivo presupposto l'accertamento del venir meno dell'interesse dei figli alla conservazione dell'habitat domestico in conseguenza del raggiungimento della maggiore età e del conseguimento dell'autosufficienza economica o della cessazione del rapporto di convivenza con il genitore assegnatario (Cass. n. 32151/2023).

Tale assegnazione non ha più ragion d'essere soltanto se, per vicende sopravvenute, la casa non sia più idonea a svolgere tale essenziale funzione, con la conseguenza che la revoca dell'assegnazione della casa familiare richiede come esclusivo presupposto l'accertamento del venir meno dell'interesse dei figli alla conservazione dell'habitat domestico in conseguenza del raggiungimento della maggiore età e del conseguimento dell'autosufficienza economica o della cessazione del rapporto di convivenza con il genitore assegnatario (Cass. n. 32151/2023).



Sul piano probatorio, colui che agisca per la revoca dell'assegnazione della casa familiare ha l'onere di provare in modo inequivoco il venir meno dell'esigenza abitativa con carattere di stabilità, cioè di irreversibilità, prova che deve essere particolarmente rigorosa in presenza di prole affidata o convivente con l'assegnatario. Inoltre, il giudice deve comunque verificare che il provvedimento richiesto non contrasti con i preminenti interessi della prole (Cass. n. 11218/2013).

Va aggiunto che il giudice può limitare l'assegnazione della casa familiare ad una porzione dell'immobile, di proprietà esclusiva del genitore non collocatario, anche nell'ipotesi di pregressa destinazione a casa familiare dell'intero fabbricato, ove tale soluzione, esperibile in relazione del lieve grado di conflittualità coniugale, agevoli in concreto la condivisione della genitorialità e la conservazione dell'"habitat" domestico dei figli minori (Cass. n. 8580/2014; Cass. n. 12249/2025).

3.3.- Le pertinenze sono sottoposte allo stesso regime del bene principale in ragione dell'automatismo previsto dall'art.818, primo comma, c.c., fermo l'accertamento dell'esistenza del vincolo pertinenziale.

La giurisprudenza di legittimità ha precisato che, per potersi ravvisare il vincolo pertinenziale tra due beni, tra loro distinti ed autonomi, specie quando essa derivi da un atto non negoziale, è necessario che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità anche della cosa accessoria, "postulando peraltro il vincolo anche la esclusività della funzione accessoria dell'un bene rispetto all'altro. Pertanto, ove tale requisito manchi ed il bene accessorio sia adibito contemporaneamente a servizio di diversi beni appartenenti a soggetti differenti non si configura una pertinenza, ma un caso di proprietà comune del bene accessorio, ovvero un caso di servitù imposta su di esso" (Cass. n.14599/2004; in questi sensi, Cass. n. 20186/2025; Cass. n.2021/20911).

L'accertamento in ordine alla sussistenza degli elementi oggettivi e soggettivi che caratterizzano il rapporto pertinenziale fra due immobili



comporta un giudizio di fatto riservato al giudice di merito, che, come tale, è incensurabile in sede di legittimità se espresso con motivazione adeguata ed immune da vizi logici (Cass. n.20911/2021, cit.; Cass. n. 4599/2006; Cass. n. 6009/2000).

In tema di assegnazione della casa familiare si è sottolineato che, ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale tra bene principale e bene accessorio, è necessaria la presenza del requisito soggettivo dell'appartenenza di entrambi al medesimo soggetto, nonché del requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare una utilità al bene principale e non al proprietario di esso e da ciò si è desunto che l'assegnazione della casa coniugale deve intendersi estensibile al box, quale pertinenza della cosa principale, qualora questo sia oggettivamente al servizio dell'appartamento, essendo situato sullo stesso palazzo, ed entrambi gli immobili appartengano ad un solo coniuge (Cass. n. 24104/2009).

In proposito è stato affermato che il coniuge che, in sede di separazione, abbia ottenuto l'abitazione familiare può rivendicare anche il box, ma è tenuto a dimostrare l'esistenza di un vincolo pertinenziale tra il bene principale e quello accessorio (Cass. n. 29468/2011) e, di contro, che una volta dimostrata l'esistenza del vincolo pertinenziale grava sul coniuge non assegnatario, in applicazione dell'art. 2697, secondo comma, c.c. l'onere probatorio correlato all'eccezione di non operatività dell'automatismo previsto dall'art. 818 c.c. (Cass. n.510/2020).

3.3.- Tenuto conto di quanto appena evidenziato, nel caso di specie, la motivazione della statuizione impugnata risulta insanabilmente viziata, nella parte in cui ha respinto il gravame.

Come si evince dalla sentenza impugnata, l'assegnazione compiuta sin dal primo grado aveva riguardato la casa familiare che «si sviluppa in 500 mq, consta di tre piani ed è munita di ampio spazio antistante adibito a



parcheeggio» ed altro immobile «allo stato rustico sito in via Vanella n.26 posto a 50 metri dalla casa familiare», qualificato come pertinenza della stessa.

Orbene, la Corte di appello ha ritenuto non decisive le contestazioni svolte dall'appellante per dimostrare l'insussistenza del vincolo giuridico pertinenziale ex art. 817 c.c. tra i due immobili (distinta particella catastale, distinta concessione edilizia, differente destinazione d'uso, autonomo accesso dalla strada, etc.) rispetto al contesto del giudizio di separazione e non ha preso in considerazione i mezzi di prova articolati dall'appellante, considerati inconducenti ed irrilevanti, in quanto ha così ritenuto di circoscrivere l'ambito di apprezzamento «limitandosi la Corte in questa sede a esaminare la valenza pertinenziale o meno del bene in questione rispetto all'abitazione familiare per come utilizzato durante il consorzio coniugale e non la diversa questione inerente la vocazione pertinenziale o meno in termini oggettivi dell'immobile in relazione al disposto di cui all'art. 817 cc. » (fol.4, sent. imp.).

Tanto premesso, la Corte di appello ha rimarcato la circostanza che il rustico insiste sul terreno adiacente alla casa coniugale da cui dista di circa 50 m., acquistato in costanza di matrimonio in regime di comunione legale, edificato parzialmente in ragione di concessione edilizia per impianto produttivo non completato e che lo stesso abbia continuato ad essere utilizzato quale locale deposito-magazzino-garage servente rispetto alla contigua abitazione familiare.

Da ciò la Corte etnea ha tratto che «Tale circostanza, indipendente dall'intento e dalla futura volontà dei coniugi di destinare l'immobile de qua ad altro uso (quale casa da destinare ad una figlia o a speculazione commerciale o altro), appare di per sé sufficiente a configurare l'immobile de qua come asservito, in costanza di matrimonio, all'abitazione principale e, pertanto, a qualificarlo ai sensi dell'art. 817 c.c. quale pertinenza della stessa in relazione al disposto di cui all'art. 155 ter c.c., volto a tutelare,



come noto, l'integrità dell'abitazione familiare, come intesa e vissuta durante la vita coniugale, a tutela della continuità di vita del coniuge assegnatario e dei figli. Va quindi evidenziato come il fatto che il progetto relativo all'immobile de qua prevedesse l'apertura di un diverso ingresso sulla strada indipendente da quello dell'abitazione principale non valga di per sé a escludere che, allo stato, il bene rustico de quo, in quanto contiguo all'abitazione principale e all'uso della stessa asservito, vada qualificato quale pertinenza della stessa.» (fol.4-5, sent. imp.).

3.4.- La statuizione non può essere condivisa perché la decisione impugnata non risulta avere dato retta applicazione ai suindicati principi.

Innanzitutto, sussistono i vizi denunciati con il primo ed il terzo motivo in quanto risulta erroneamente esclusa la rilevanza delle prove dedotte dall'appellante per dimostrare la non pertinenzialità ex art.817 c.c. dell'immobile *de quo*, atteso che contraddittoriamente la stessa Corte di appello prima sembra escludere la rilevanza del vincolo giuridico ex art.817 c.c. (e delle prove articolate a fini dimostrativi), salvo poi ravvisare i presupposti di cui all'art.817 c.c. nel successivo passaggio motivazionale, senza nemmeno indicare sulla scorta di quali specifici elementi di prova verificabili la parte onerata - e cioè la moglie che aveva fatto valere il vincolo di pertinenzialità - aveva dimostrato ciò e senza illustrare, se non in termini generici ed astratti, su quali concrete evenienze si fondi il vincolo pertinenziale e cioè che l'immobile *de quo* risulti essere stato posto effettivamente a servizio della casa familiare.

Risulta, pertanto, erroneamente esclusa dal giudice di merito la possibilità della parte oggi ricorrente di dimostrare il suo assunto, sia in relazione alla insussistenza dei presupposti applicativi di cui all'art.817 c.c., sia in relazione all'eventuale eccezione di non operatività dell'automatismo previsto dall'art. 818 c.c., sol che si consideri che, nel caso in esame, si discute di un immobile al rustico non contiguo, con destinazione d'uso diversa, autonomo e distinto dalla casa familiare - a



sua volta connotata da vasta metratura sviluppata su tre piani e circondata da ampio spazio - la cui pertinenzialità non è immediatamente percepibile.

3.5- La decisione risulta fallace anche sotto altro decisivo profilo censurato con il secondo motivo.

Invero, la Corte di appello pur avendo affermato che la valutazione andava compiuta tenendo conto dell'ambito del giudizio di separazione in cui la controversia si colloca, non ha compiuto la doverosa valutazione concernente la ricorrenza dell'habitat familiare e lo specifico interesse della prole in relazione all'assegnazione dell'immobile *de quo*.

Alla luce dei principi prima ricordati, in relazione al caso di specie, va affermato il seguente principio di diritto al quale la Corte di appello dovrà attenersi in sede di rinvio:

«In tema di assegnazione della casa familiare, qualora il giudice decida, nel migliore interesse dei figli, di assegnare oltre la casa familiare anche un altro immobile autonomo e non contiguo avendone accertato il carattere pertinenziale, il potere di imporre limiti al diritto dominicale deve essere esercitato sempre nell'ambito di quanto previsto dall'art. 337-sexies c.c., trattandosi di un provvedimento in favore del genitore convivente con i figli e nell'interesse di costoro, di talché l'assegnazione del bene pertinenziale deve avvenire tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli minorenni e dei figli maggiorenni non autosufficienti di guisa che anche il bene pertinenziale deve direttamente rispondere all'interesse della prole a permanere nell'ambiente domestico in cui sono cresciuti, per garantire il mantenimento delle loro consuetudini di vita e delle relazioni sociali che in tale ambiente si sono radicate, sicché è estranea a tale decisione ogni valutazione relativa alla ponderazione tra interessi di altra natura dei coniugi o dei figli, ove in tali valutazioni non entrino in gioco le esigenze della prole di rimanere nel quotidiano ambiente domestico, ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.».



4.- Il quarto motivo è assorbito in ragione dell'accoglimento dei primi tre motivi e della conseguente cassazione della sentenza impugnata.

5.- Conclusivamente, vanno accolti i primi tre motivi di ricorso, assorbito il quarto; la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla Corte di appello di Catania in diversa composizione perché proceda ad un nuovo esame attenendosi al principio sopra richiamato.

Oscuramento dati personali.

### **P.Q.M.**

- Accoglie i primi tre motivi di ricorso, assorbito il quarto; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di appello di Catania in diversa composizione per un nuovo esame e per la liquidazione delle spese anche del giudizio di legittimità;

- In caso di diffusione del presente provvedimento omettere le generalità e gli altri titoli identificativi a norma dell'art. 52 d.lgs. 196/2003.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 26 maggio 2026.

Il Presidente

Alberto Giusti

