

Assegnazione casa coniugale: chi la abita paga tutto

Data pubblicazione: 24/08/2026

Autore: Giuseppe Daloiso

Contenuto

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▢ ▢ Casa assegnata non significa casa gratis: l'assegnatario non paga un canone all'ex coniuge proprietario, ma sostiene i costi ordinari del godimento.

2▢ ▢ Utenze, TARI, manutenzione e spese condominiali ordinarie gravano, nei rapporti interni, su chi utilizza l'immobile; le spese straordinarie seguono invece la proprietà.

3▢ ▢ Attenzione al Condominio: può rivolgersi al proprietario per gli oneri condominiali, ferma la possibilità di quest'ultimo di rivalersi sull'assegnatario per quanto di sua competenza.

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'assegnazione[2].- consente di godere - senza previsione di tempo[3] - dell'immobile senza dover corrispondere al 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.-

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.-

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.-

NOTE

[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:

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.-

[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.-