



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

La casa sul terreno donato o ereditato va in comunione?

Autore: Redazione | 15/01/2018



Chi costruisce una casa sul terreno altrui non ne diventa proprietario anche se sostiene interamente la spesa.

Quante volte succede di ereditare o di ricevere in donazione, da un familiare, un appezzamento di terreno edificabile e di potervi costruire una casa solo dopo molto tempo, magari quando si è già sposati. Se la coppia è in comunione dei beni, a chi

appartiene la costruzione? In altri termini, se il **terreno è stato donato o ereditato la casa ivi realizzata va in comunione?** Di tanto si è occupata recentemente una sentenza della Corte di Appello di Palermo **[1]**. Per comprendere meglio la soluzione del problema facciamo un esempio.

Immaginiamo una donna che riceve, in eredità dal padre (ma lo stesso discorso potrebbe farsi in caso di donazione) un terreno in campagna. Dopo qualche anno, l'erede si sposa e, d'accordo col marito, decide di costruire sull'appezzamento di terra una casa per le vacanze. I due condividono tutte le spese: il pagamento della ditta di costruzioni, le materie prime, le finestre, le porte, le inferriate, l'asfalto per la realizzazione di una piccola stradina, finanche gli arredi interni. Un giorno, però, la coppia decide di separarsi e l'uomo pretende di avere la sua metà dell'immobile di campagna atteso che, nell'atto di matrimonio, i due risultano sposati in regime di **comunione dei beni**. Lei invece non ci sta: sostiene che, trattandosi di un bene realizzato su un immobile di cui era già proprietaria prima del matrimonio, non vale la regola della comunione dei beni. Chi dei due ha ragione? Cerchiamo di spiegare, in modo semplice, quali sono le regole che si applicano a un caso del genere.

Come noto **entrano in comunione dei beni** tutti gli «**acquisti**» fatti durante il matrimonio dai coniugi, congiuntamente o separatamente. Non vi rientrano (tra le varie cose) i beni, mobili o immobili, che i coniugi avevano acquistato prima del matrimonio e quelli acquisiti dopo il matrimonio per via di una donazione o di una eredità. Dunque, se una persona si sposa e riceve in regalo o in successione dal padre una casa non deve dividerla col coniuge.

Nel caso del **terreno ereditato o donato su cui viene costruita una casa**, è indubbio che il **terreno non cade in comunione**; ciò, come detto, vale sia che la donazione o la successione sia avvenuta prima del matrimonio che dopo.

Che fine fa, invece, **la casa costruita sopra il terreno**? In questo caso, non si può parlare di «**acquisto**» della proprietà dell'immobile (abbiamo detto poc'anzi che solo gli «acquisti» dopo il matrimonio entrano in comunione). La proprietà si trasferisce in capo al proprietario del terreno e non a chi l'ha costruita, per un altro fenomeno diverso dall'acquisto: l'«**accessione**». L'accessione è il meccanismo giuridico in forza del quale il proprietario del suolo diventa automaticamente proprietario di tutti gli altri beni che vi sono incorporati, siano essi mobili (piantagioni, alberi, recinti, cancelli, staccionate) che immobili (una casa, una piscina, ecc.) **[2]**.

Quindi, anche se la casa è costruita coi soldi di entrambi i coniugi, la proprietà resta in capo al titolare del terreno.

Leggi anche [La casa costruita sul terreno dell'altro coniuge è di sua proprietà.](#)

Che può fare il coniuge che ha speso il proprio denaro per la realizzazione della casa? Può solo farsi restituire il 50% della somma. Ma dovrà dimostrare gli esborsi effettuati. Il che, dopo molti anni, diventa spesso assai difficile.

Nell'esempio dal quale siamo partiti, il fabbricato, anche se realizzato durante il matrimonio e con i soldi di entrambi i coniugi, appartiene solo alla moglie, e non entra nella comunione legale dei coniugi.

Visto il principio al contrario significa che, se durante il matrimonio uno dei due coniugi costruisce una casa sul terreno di proprietà esclusiva dell'altro, l'immobile diventa automaticamente proprietà di quest'ultimo.

Chi costruisce la propria casa su un terreno altrui perde la proprietà dell'immobile: questo perché, in base a una regola del codice civile chiamata "accessione", il proprietario di un terreno acquista automaticamente la proprietà di qualsiasi costruzione o opera realizzata sopra o sotto il suo suolo. L'acquisto della proprietà avviene senza bisogno di un contratto o di altro atto notarile, ma per il solo fatto che è avvenuta la suddetta costruzione. Leggi anche [Chi costruisce sul terreno altrui perde la proprietà.](#)

Note

[1] C. App. Palermo, sent. n. 1130/17 del 14.06.2017. **[2]** Il termine accessione, infatti, deriva dal latino "accessio" e tradotto significa accrescimento, aggiunta, elemento accessorio. **[3]** Cass. sent. n. 16670/2013.