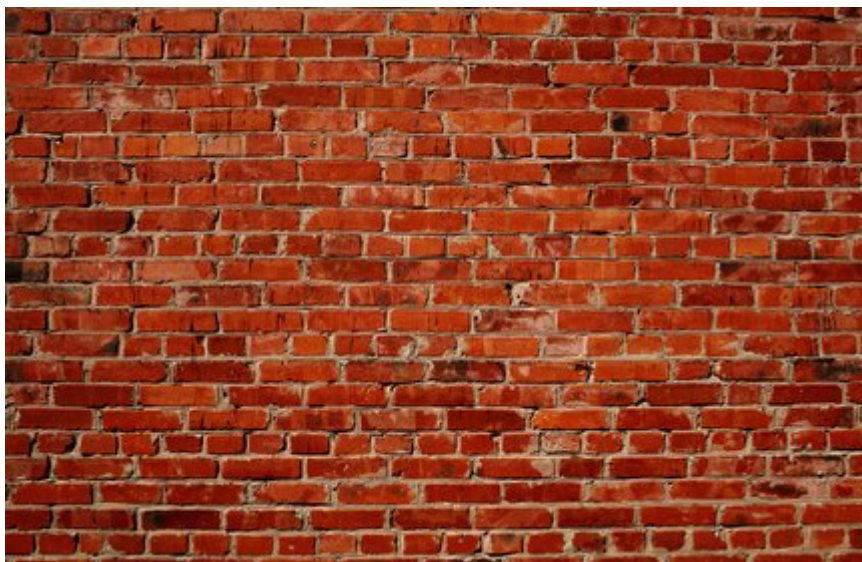


Cessione dell'immobile dietro assistenza morale e materiale al genitore anziano



Se la cessione dell'immobile, fatta dal genitore al figlio, che ha come corrispettivo il mantenimento dell'anziano, presenta una evidente sproporzione tra le due prestazioni, allora si presume che si tratti di donazione.

Se l'anziano genitore cede un immobile ad un proprio figlio dietro vitalizio in suo favore, è necessario che tra le due prestazioni (l'immobile da un lato e il mantenimento dall'altro) vi sia **proporzione**: ossia che il valore economico dei due sacrifici sia bilanciato. Diversamente, l'atto si deve considerare come una vera e propria **donazione**, con tutte le conseguenze che ciò comporta in termini di successione e di rapporti tra coeredi: questi ultimi infatti, qualora l'atto leda la quota legittima, potranno impugnarlo.

È interessante il caso recentemente deciso dalla Cassazione **[1]** che ha ritenuto sussistente una simulazione dietro una cessione fatta da un genitore **particolarmente anziano** in favore di uno dei figli in cambio dell'impegno, da

parte di quest'ultimo, di prestargli **assistenza morale e materiale** per il resto della vita. Nel caso di specie il padre era in età molto avanzata e l'immobile di particolare valore economico.

Dunque, per stabilire se dietro la cessione vi sia la volontà di nascondere una donazione, bisogna tenere conto delle **prospettive di vita** del donante e del valore del bene donato. Anche nell'ipotesi che l'anziano possa essere soggetto a un futuro ricovero presso una **struttura sanitaria**, bisogna considerare che le spese della degenza potrebbero essere sostenute attraverso il Servizio Sanitario Nazionale e non andrebbero quindi ad aggravare economicamente il donatario.

Dunque, se lo scambio tra cessione dell'immobile e vitalizio è sproporzionato, la donazione si presume.