



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Successione: donazioni di immobili, vendita e divisione del ricavato

Autore: Consulenze | 30/03/2019



Pochi anni fa mia madre è venuta a mancare. Possedeva due case in due città diverse. Dato che abbiamo fatto la successione per entrambe le case, quella dove viveva mia madre ora è di proprietà mia e di mio fratello (io ci ho abitato da solo in questi ultimi 2 anni, a causa della separazione di fatto con mia moglie). Per nessuno di noi due è la prima casa (dato che la nostra prima casa è rispettivamente con le nostre

mogli). Quanto all'altra casa, come per quella dove mamma viveva, il ricavato della eventuale vendita andrebbe diviso a metà tra me e mio fratello, ma lui sostiene che non sia così. Questo perché mia madre circa 11 anni fa comprò questa seconda casa del valore di 140.000 euro per mio fratello (a seguito del suo divorzio), dandogli 70.000 euro e intestandola a se stessa. Per i restanti 70.000 euro mio fratello ha fatto il mutuo, intestandoselo a se stesso. La casa mia madre la diede ad uso gratuito a mio fratello. Dal momento che questi abita da 11 anni in detta seconda casa, pagando il mutuo che tra poco estinguerà sostiene che spetterà solo a lui il ricavato dell'eventuale vendita di questa casa. Vuole che intesti la casa solo a lui. È corretto? Non spetta davvero niente a me?

Alla luce del quesito posto dal lettore è opportuno esporre sinteticamente quanto segue:

Le donazioni indirette: la donazione indiretta immobiliare

La **donazione** si caratterizza per la liberalità, cioè la volontà del donante di "regalare" qualcosa al donatario, e per il conseguente arricchimento verificatosi a favore di chi riceve la donazione stessa.

Essa è normalmente realizzata attraverso un contratto, detto di donazione, da sottoscrivere in forma pubblica, cioè dinanzi ad un notaio.

Detto ciò, la descritta fattispecie può tranquillamente realizzarsi anche attraverso altre strade, cioè mediante altri contratti, tutti caratterizzati dalla liberalità e dall'arricchimento del ricevente, la cui forma sarà quella prevista per gli stessi. Tipico esempio della descritta fattispecie è l'intestazione di un bene a favore di una terza persona, mediante l'acquisto operato con denaro proprio.

Se ricorrono i presupposti appena indicati, la donazione è definita indiretta. Tale figura giuridica, assai frequente nella prassi, è prevista e disciplinata dalla legge **[1]**.

Detto questo, a proposito della donazione indiretta immobiliare, la Suprema Corte di Cassazione ne ha individuato, con precisione, i presupposti affinché possa ricorrere e, per l'esattezza:

- il denaro versato dal terzo, non intestatario del bene, dev'essere stato versato per spirito di liberalità e non come un importo dovuto e/o comunque non diretto all'acquisto del bene **[2]**;
- il denaro versato deve aver coperto l'intero corrispettivo dovuto al venditore e non solo una parte **[3]**.

Pertanto, secondo la citata Cassazione, in mancanza anche di uno solo dei presupposti indicati, l'operazione giuridica realizzata non sarebbe qualificabile come una donazione indiretta immobiliare.

CASO CONCRETO

Alla luce dei fatti descritti in quesito ed in base alle considerazioni espresse dalla richiamata Corte di Cassazione, in merito alla seconda casa acquistata dalla madre del lettore, non è possibile individuare una donazione indiretta immobiliare per le seguenti ragioni:

- non è possibile nei riguardi della madre, visto che la stessa ha comunque pagato parzialmente il detto immobile (€ 70.000,00) e visto che mancava ogni spirito di liberalità ad opera del fratello del lettore, relativamente alla parte che si è accollato;
- non è possibile nei riguardi del fratello del lettore, visto che il bene non è stata intestato al medesimo, ma a sua madre, ed è stato peraltro pagato, almeno parzialmente, proprio da suo fratello (il quale si è accollato parte del prezzo, mediante mutuo).

Non ci sono, pertanto i presupposti per capovolgere l'**intestazione** originaria dell'**immobile** che resta di proprietà integrale della madre del lettore e che, al decesso della stessa, è rientrato nella **successione** ereditaria tra il lettore e suo fratello.

Per queste ragioni, non ci sono motivi e presupposti affinché il fratello del lettore possa pretendere la proprietà esclusiva della suddetta seconda casa ed ottenere, quindi, il relativo ricavato della **vendita** integralmente.

Tuttavia, in considerazione del fatto che le proprietà immobiliari sono due e in ragione dell'inevitabile rimborso al quale avrà diritto il fratello del lettore per l'arricchimento realizzato a favore di sua madre, per aver contribuito con il mutuo

al pagamento del prezzo della seconda casa, sarebbe opportuno evitare ogni contenzioso.

Questo, infatti, sarebbe sostanzialmente sconveniente per entrambe le parti.

In conclusione, quindi, sarebbe preferibile concordare tra il lettore e suo fratello un'equa divisione del ricavato della vendita di entrambi gli immobili indicati in quesito, previo accordo sull'eventuale conguaglio dovuto, in considerazione del mutuo per la seconda casa, di cui si è fatto carico suo fratello.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Marco Borriello***

Note

[1] Art. 809 cod. civ. **[2]** Cass. civ. sent. n. 1986/2016 **[3]** Cass. civ. sent. n. 2149/2014