

Donazione di immobile revocata se il figlio non assiste il genitore

Inviato da Nicola Tartaglia
giovedì 30 giugno 2016

La nuda proprietà della casa donata torna al padre usufruttuario se il figlio non gli presta assistenza. La donazione con cui il genitore trasferisce al figlio la nuda proprietà di un immobile (conservando per sé l'usufrutto) può essere subordinata alla condizione che il donatario si prenda cura, vita natural durante, del donante. In tal caso si parla della cosiddetta donazione modale [1], con la conseguenza che, se il beneficiario della donazione non adempie al proprio obbligo di prestare l'assistenza richiesta, si può vedere revocato il trasferimento della nuda proprietà. È quanto chiarito dal Tribunale di Cagliari in una recente sentenza [2]. Il codice civile stabilisce che la donazione può essere gravata da un "onere" come, appunto, una prestazione vitalizia di assistenza in favore del donante. Il donatario, al pari di qualsiasi controparte contrattuale, è tenuto a rispettare tale obbligo, adempiendo "onere", tuttavia entro i limiti del valore della cosa donata; ad esempio, al donatario non possono essere chiesti sforzi economici superiori al prezzo di mercato del bene donato. Oltre tale limite, infatti, egli può esimersi dal rispettare "onere". In caso di inadempimento a tale obbligo da parte del donatario, il donante o, in caso di successivo decesso, i suoi eredi può chiedere la risoluzione della donazione per inadempimento, il che significa, da un punto di vista pratico, che il bene donato ritorna al precedente proprietario. La donazione della nuda proprietà La donazione modale si è diffusa soprattutto tra genitori e figli per evitare le scartoffie sulla successione e iniziare a disporre dei beni di famiglia tra i vari eredi già prima del decesso del proprietario. Proprio perché la donazione viene effettuata in età avanzata, il genitore vuol garantirsi due utilità: - la possibilità di continuare a vivere nell'immobile donato: a tal fine, egli regala solo la "nuda proprietà" della casa, riservandosi però il diritto di usufrutto, ossia di poter continuare ad abitare nell'immobile; - la possibilità che il beneficiario della donazione si prenda cura di lui nei momenti di difficoltà fisica: a tal fine, il donante sottopone la donazione alla condizione che il donatario gli presti un'assistenza fino al termine dei suoi giorni. Si realizza così la cosiddetta donazione modale. La donazione modale Trasferire la nuda proprietà dell'immobile in cambio di una prestazione vitalizia di assistenza costituisce una donazione gravata da onere modale, onere tuttavia che non costituisce un corrispettivo tale da trasformare la donazione in una vendita e non snatura la gratuità del gesto. Tuttavia se il donatario non si prende effettivamente cura del donante, la donazione può essere "cancellata" per inadempimento. Per stabilire se si tratti o meno di donazione modale è bene leggere con attenzione l'atto di donazione siglato davanti al notaio. È in esso che deve risultare, in modo chiaro, l'onere per il donatario. Non si può considerare quindi una semplice "clausola di stile", dal valore formale e non sostanziale, l'impegno del donatario a prendersi cura del donante in cambio della donazione: si tratta, al contrario, di un vero e proprio obbligo. Tuttavia, è bene chiarire che il passaggio della proprietà si verifica immediatamente, alla stipula dell'atto di donazione e non subordinatamente a una successiva verifica dell'adempimento della prestazione del donatario. Piuttosto, in caso di inadempimento, il donante o i suoi eredi possono agire per ottenere la restituzione dell'immobile. Nel caso di specie, il Tribunale ha risolto per inadempimento, in favore dell'anziano genitore, una donazione con riserva di usufrutto: in essa si stabiliva il trasferimento gratuito della nuda proprietà dell'immobile al donatario in cambio, da parte di quest'ultimo, di una prestazione vitalizia di assistenza in favore del donante. Per il giudice, lo spirito di liberalità è perfettamente compatibile con l'imposizione di un peso al beneficiario purché esso, non assumendo il carattere di corrispettivo, costituisca una modalità del beneficio senza snaturare l'essenza di liberalità della donazione. E dunque, la prestazione imposta al beneficiario di prestare assistenza al donante, in quanto finalizzata al perseguimento di ulteriori fini di natura non patrimoniale, non trasforma la donazione in una comune vendita. Spetta comunque al donante o ai suoi eredi, che vogliono far sciogliere il trasferimento della proprietà, dimostrare l'inadempimento da parte del donatario. [1] Art. 793 cod. civ. [2] Trib. Cagliari sent. n. 1321/16 del 27.04.2016.

RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO