

Non vale per l'acquirente l'impegno del donatario all'alloggio gratis vitalizio

Cassazione

I giudici hanno ritenuto di tutelare l'aggiudicatario di una procedura esecutiva

Angelo Busani

Se un donatario assume verso il donante, mediante un onere contenuto nel contratto di donazione, l'obbligazione di permettere al donante l'alloggio gratuito vitalizio nell'immobile donato, tale obbligo, anche se risultante dai registri immobiliari, non è opponibile all'acquirente dell'immobile (nella fattispecie, non è stato ritenuto opponibile all'aggiudicatario di una procedura esecutiva).

È quanto la Cassazione decide con la ordinanza 4357/2024, nella quale, in sostanza, si afferma che, nel caso descritto, non si applica la norma di cui all'articolo 1599, comma 3, del Codice civile, per la quale le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione; norma che, letta in negativo, significa che le locazioni sono opponibili all'acquirente nei limiti del novennio, se non trascritte, e per la loro intera durata ultranovennale, se risultanti da un atto trascritto.

La Cassazione ha dunque annullato la decisione impugnata (adottata in un giudizio di opposizione agli atti esecutivi) nella quale era stato ritenuto che in favore dei donanti avrebbe dovuto intendersi istituito "un diritto personale di godimento, in qualche misura assimilabile al diritto

del locatario" (come tale opponibile ai sensi dell'articolo 1599) e che nessuna rilevanza avesse il fatto che non fosse previsto il pagamento di alcun canone da parte del donante: sotto quest'ultimo profilo il tribunale aveva argomentato che l'obbligazione assunta dal donatario verso i donanti non era una "mera liberalità senza contropartite", ma trovava la "sua giustificazione economica" nel fatto di essere oggetto dell'onere apposto alla donazione.

Il giudice della legittimità ha contestato la motivazione della decisione impugnata anzitutto perché l'attribuzione ai donanti di un diritto vitalizio è in contrasto



Le locazioni, se non trascritte, sono opponibili all'acquirente nei limiti del novennio

con la durata al massimo trentennale della locazione (ai sensi dell'articolo 1573 del Codice civile).

Inoltre, e soprattutto, la Cassazione rileva che la locazione è un contratto a prestazioni corrispettive e quindi l'impegno oggetto dell'obbligazione modale come contropartita del godimento del bene si pone in contrasto con il principio per cui l'onere della donazione non può assumere «natura di corrispettivo, trasformando il titolo dell'attribuzione da gratuito in oneroso» (Cassazione 6925/2015). Si tratta, dunque, tutt'al più, di un diritto personale atipico di godimento, privo dei caratteri che gli consentono di essere opposto ai terzi aventi causa e quindi anche ai creditori procedenti e all'aggiudicatario.