

IN SEDE DI COLLAZIONE EREDITARIA DI IMMOBILI, LA DEDUZIONE PER LE MIGLIORIE, LE SPESE E LE ADDIZIONI DI CUI ALL'ART. 748 C.C. SPETTA ANCHE AL DONATARIO-NUDO PROPRIETARIO: LA SENTENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, 26 NOVEMBRE 2015, N. 24150

Introduzione

La Corte di Cassazione, con la sentenza del 26 novembre 2015, n. 24150 ⁽¹⁾, è stata chiamata a pronunciarsi sul perimetro applicativo della regola contenuta nell'art. 748 c.c. ⁽²⁾, in base alla quale «In tutti i casi, si deve dedurre a favore del donatario il valore delle migliorie apportate al fondo nei limiti del loro valore al tempo dell'aperta successione. Devono anche computarsi a favore del donatario le spese straordinarie da lui sostenute per la conservazione della cosa, non cagionate da sua colpa. Il donatario dal suo canto è obbligato per i deterioramenti che, per sua colpa, hanno diminuito il valore dell'immobile».

Segnatamente, la Corte di Cassazione è stata incaricata di stabilire se tale regola si applichi anche agli atti di donazione con riserva di usufrutto, e, quindi, se, in sede di divisione e di collazione, il donatario-nudo proprietario possa detrarre a proprio vantaggio il valore delle spese sostenute e quello delle migliorie e addizioni apportate sui beni ricevuti in donazione. Oppure se la predetta regola sia invocabile soltanto quando oggetto della donazione sia stata la piena proprietà dell'immobile, con la conseguenza che in caso di donazione con riserva di usufrutto, i miglioramenti, le spese e le addizioni di cui all'art. 748 c.c. giovano al donante-usufruttuario (o ai di lui eredi), e non già al donatario-nudo proprietario, entrando a far parte della massa ereditaria del donante-usufruttuario in caso di sua morte.

Le decisioni dei Giudici di merito

Investiti di tale questione, i Giudici di merito hanno respinto la richiesta del donatario-nudo proprietario di detrarre a proprio favore, in sede di divisione e di collazione, il valore delle spese sostenute e dei miglioramenti e delle addizioni apportate sui beni ricevuti in donazione. In particolare, la Corte di Appello ⁽³⁾, nel confermare «la sentenza di primo grado nella parte in cui aveva qualificato come domanda riconvenzionale la richiesta (...) di dedurre dalla massa ereditaria le spese sostenute e i miglioramenti e le addizioni apportate sui beni che il *de cuius* gli aveva donato, sia prima sia dopo la stipula degli atti di liberalità», ha ritenuto che «non era pertinente, inoltre, il richiamo all'art. 748 c.c., dal momento che la donazione (...) aveva riguardato la nuda proprietà dell'immobile e mancava la prova che il donatario avesse conseguito, il possesso o comunque il godimento del bene, con la conseguenza che, in qualità di nudo proprietario, l'appellante non aveva titolo per pretendere il rimborso di spese e miglioramenti, mentre era tardivo il riferimento alla qualità di affittuario».

La sentenza della Corte di Cassazione, 26 novembre 2015, n. 24150.

A diverse conclusioni è giunta, invece, la sentenza della Corte di Cassazione che qui si segnala attraverso due argomentazioni che di seguito si riportano.

Per un verso, la Suprema Corte ha precisato che la regola di cui all'art. 748 c.c. «dettata con riferimento alla collazione per imputazione dei beni immobili, si ricollega direttamente alla *ratio* dell'istituto: il conferimento delle donazioni, finalizzato a ricostituire il patrimonio del *de cuius*, non può comprendere ciò che, essendo stato realizzato dal donatario, non è mai appartenuto al donante, e, simmetricamente, deve comprendere ciò che il donatario ha deteriorato, per sua colpa. Da ciò discende, sotto il profilo processuale, che il donatario il quale invochi a suo favore l'applicazione della regola indicata nell'art. 748 c.c., comma 1, abbia l'onere di allegare il fatto a mezzo di eccezione, come avvenuto nella specie, e di provarlo, se contestato».

Per un altro verso, la medesima Corte ha chiarito che «Il principio, risalente a Cassazione, sez. 2^a, sentenza n. 2621 del 1974 ⁽⁴⁾ (che richiama Cass., sez. 2^a, sentenza n. 2221 del 1971 ⁽⁵⁾), secondo cui il donatario che abbia ricevuto la nuda proprietà del bene immobile, con riserva di usufrutto a favore del *de cuius*, non può invocare a suo favore la regola sancita dall'art. 748 c.c., non presenta i caratteri di assolutezza che la Corte d'appello gli riconnette. La disciplina dei miglioramenti e delle addizioni nell'usufrutto, contenuta negli artt. 985 e 986 c.c., assume a riferimento gli interventi sul bene posti in essere dall'usufruttuario, che si traducono, al momento della restituzione, in altrettanti obblighi del nudo proprietario al pagamento di un indennizzo. È questa la ragione per cui Cassazione n. 2621 del 1974 ha affermato che “i miglioramenti giovano all'usufruttuario o ai di lui eredi, e non già al donatario”. Situazione diversa è quella in cui il donatario nudo proprietario deduca, come nella specie, di avere attuato a sue spese opere sul bene oggetto di usufrutto, che ne abbiano accresciuto il valore. In tale situazione - che può verificarsi in quanto non esiste un divieto, per il nudo proprietario, di effettuare interventi sul bene, con il consenso dell'usufruttuario, come desumibile dall'art. 983 c.c. - le opere eseguite dal nudo proprietario non possono “giovare all'usufruttuario o ai suoi eredi”, poiché ad esse non corrisponde affatto un credito dell'usufruttuario nei confronti del nudo proprietario. Viene a mancare, in tale situazione, la giustificazione del conferimento, in sede di collazione, del valore corrispondente al bene donato, comprensivo di opere realizzate dal donatario - nudo proprietario a sue spese».

Con queste argomentazioni, la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso della parte ricorrente, rinviando la decisione al Giudice indicato in dispositivo, al quale spetterà stabilire se e quali opere realizzate dal donatario-nudo proprietario, in epoca successiva alla donazione con riserva di usufrutto, debbano essere dedotte a suo favore in sede di collazione.

Conclusioni.

In conclusione, la sentenza della Corte di Cassazione, 26 novembre 2015, n. 24150, merita di essere qui segnalata in quanto essa, nel delimitare il perimetro applicativo della regola di cui all'art. 748 c.c., «in armonia con la *ratio* enucleata nelle stesse pronunce che lo hanno affermato», ha statuito che anche il donatario-nudo proprietario, che provi di aver migliorato il bene donatogli dal “*de cuius*” con riserva di usufrutto, può detrarre le spese sostenute e le migliorie e le addizioni apportate (*ex art. 748 c.c.*), non essendo giustificabile il conferimento in collazione di un valore accresciuto a spese del donatario-nudo proprietario.

Può essere utile osservare che la sentenza del 1971, giungendo a conclusioni opposte, aveva escluso la possibilità del donatario nudo proprietario di dedurre le spese sostenute e, per converso, aveva anche escluso che egli potesse rispondere nei confronti dei coeredi per i deterioramenti che avessero diminuito il valore del bene (art. 648, comma 3, c.c.).

Estendendo il ragionamento fatto da ultimo dalla Suprema Corte, tuttavia, ne dovrebbe discendere - anche se sul punto non v'è uno specifico cenno nella parte motiva della decisione - che il donatario-nudo proprietario, se ha titolo per vantare diritto al rimborso di somme per spese o per miglioramenti, del pari dovrebbe essere chiamato a rispondere verso gli eredi del donante-usufruttuario per quei deterioramenti che avessero diminuito il valore dell'immobile.

Marco Bellinva e Antonio Musto

- 1) Cass., 26 novembre 2015, n. 24150, in *Diritto & Giustizia*, fasc. 42, 2015, 73, con nota D. ACHILLE, *Donazione con riserva di usufrutto, miglioramenti ed innovazioni e successiva collazione: è una questione di prova!*: «In tema di collazione ereditaria d'immobili, la deduzione per miglorie e spese ex art. 748 c.c. spetta anche al donatario nudo proprietario che provi di aver migliorato il bene donatogli dal "de cuius" con riserva di usufrutto, non essendo giustificabile il conferimento in collazione di un valore accresciuto a spese del conferente».
- 2) Per un commento a tale norma, si rinvia a P. FORCHIELLI e F. ANGELONI, *Divisione, Art. 748*, in *Comm. cod. civ.*, A. SCIALOJA e G. BRANCA (a cura di), Bologna-Roma, 2000, 658 ss.; A. ALBANESE, *Della collazione. Del pagamento dei debiti*, in *Cod. civ. Comm.*, P. SCHLESINGER (fondato e già diretto da), F.D. BUSNELLI (continuato da), Milano, 2009, 292 ss.; A. CIATTI, *Art. 748*, in *Comm. cod. civ.*, V. CUFFARO e F. DELFINI (a cura di), E. GABRIELLI (diretto da), Torino, 2010, 251 ss. Per ulteriori spunti, in giurisprudenza, Cass., 16 dicembre 2010, n. 25473, in *Riv. not.*, 2012, 90 ss., con nota A. AZARA, *Donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto e collazione per imputazione*.
- 3) App. Trento, 11 agosto 2010.
- 4) Cass. 5 ottobre 1974, n. 2621, in *Giust. civ.*, 1975, 51; in *Giur. it.*, 1975, I, 1, 1528 ss.: «il disposto dell'art. 748 codice civile, secondo cui, agli effetti della collazione, si deve dedurre in tutti i casi a favore del donatario il valore delle miglorie apportate al fondo, nei limiti del loro valore al tempo dell'aperta successione, è applicabile soltanto quando oggetto della donazione sia stata la proprietà piena dell'immobile, nella quale ipotesi il donatario, come deve esser rimborsato delle spese straordinarie da lui sostenute, così pure deve esser rimborsato delle miglorie apportate (da lui o da altro che abbia sostenuto il fondo), e queste devono esser valutate nei limiti del loro valore al tempo dell'aperta successione, indipendentemente dal minore o maggior costo di esse. Ma nell'ipotesi in cui oggetto della donazione sia stata la nuda proprietà con riserva dell'usufrutto al *de cuius*, il donatario, non avendo, come tale, in nessun caso ancora goduto dell'immobile, e neppure essendo legittimato al possesso di esso, non ha, in tale qualità, alcun titolo per vantare diritto al rimborso di somme per spese o per miglioramenti. I miglioramenti stessi, infatti, non sono in alcun modo ricollegabili alla posizione del nudo proprietario, né valgono di per sé a migliorare la sua posizione, dato che ad essi corrisponde, dal lato passivo, l'obbligo del pagamento all'usufruttuario dell'indennità di cui agli artt. 985 e 986 codice civile. I miglioramenti giovano quindi all'usufruttuario o ai di lui eredi, e non già al donatario, e nel caso di specie rientrano nella massa ereditaria».
- 5) Cass., 10 luglio 1971, n. 2221, in *Foro it.*, 1972, I, 104 ss. Secondo tale pronuncia la regola di cui all'art. 748 c.c.: «è applicabile soltanto quando oggetto della donazione sia stata la proprietà piena dell'immobile. In tale ipotesi il donatario, come deve essere rimborsato delle spese straordinarie da lui sostenute, così pure deve essere rimborsato delle miglorie apportate (da lui o da altro che abbia detenuto il fondo) e queste devono essere valutate nei limiti del loro valore al tempo dell'aperta successione, indipendentemente da minore o maggior costo di esse, perché la massa ereditaria non si deve avvantaggiare dell'incremento dato al valore del fondo dall'opera del donatario (così come non deve ricevere danno dai deterioramenti che per colpa di lui abbiano diminuito il valore dell'immobile). Nell'ipotesi in cui invece oggetto della donazione sia stata la nuda proprietà con riserva dell'usufrutto al *de cuius*, non avendo in nessun caso il donatario, come tale, ancora goduto dell'immobile e nemmeno essendo legittimato al possesso di esso, egli non ha, in tale qualità, alcun titolo per vantare diritto al rimborso di somme per spese o per miglioramenti (così come nessun titolo potrebbero avere verso di lui i coeredi per quei deterioramenti che avessero diminuito il valore dell'immobile). Né può portare a diversa conclusione il fatto che nella specie in realtà le miglorie erano state apportate proprio dal (...) donatario-nudo proprietario, in quanto a lui il *de cuius* aveva dato in locazione l'immobile donato e del quale si era riservato l'usufrutto. Le miglorie furono, infatti, apportate all'immobile dal (...) non quale donatario, bensì quale conduttore che avrebbe dovuto restituire all'usufruttuario locatore l'immobile stesso, con diritto al rimborso delle miglorie al costo».