



► 8 maggio 2023

Immobili, basta un atto privato per dimostrare la comproprietà

Ferrara da pag. 27

**IL TAGLIO STRUTTURALE**

Comproprietari con atto privato Nessun onere per il fiduciante

Per la Suprema corte è valida la scrittura unilaterale dell'intestatario che riconosca il patto
Basta che il fiduciario ammetta la contitolarità della casa

*Pagine a cura***DI DARIO FERRARA**

Basta la scrittura privata intervenuta fra le parti a dimostrare la comproprietà dell'appartamento. È sufficiente l'atto unilaterale in cui l'unico intestatario formale dell'immobile riconosce che l'acquisto del cespite è invece avvenuto in comunione e che egli è soltanto comproprietario del bene. Il patto fiduciario, infatti, non richiede la forma scritta ad substantiam: non serve dunque un atto scritto che sia bilaterale e contemporaneo

all'acquisto fiduciario, ma risulta idoneo l'atto unilaterale scritto a posteriori, in cui il fiduciario riconosce che a monte c'è un impegno espresso dalle parti in forma orale. Il fiduciante, cioè la parte che non figura come proprietario dell'immobile, è esonerato dall'onere di dimostrare il rapporto fondamentale, la cui esistenza si presume fino a prova contraria del fiduciario, vale a dire

l'intestatario formale. È quanto emerge dall'ordinanza 10472/23, pubblicata il 19 aprile dalla seconda sezione civile della Cassazione.





Il caso. È accolto il ricorso proposto dall'ex compagna dell'uomo cui risultava intestato l'appartamento. La signora deduceva che, dopo aver

sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisto dell'abitazione, l'allora suo partner l'avrebbe convinta a non figurare nell'acquisto dell'immobili-

le. E ciò sul rilievo che altrimenti avrebbe perduto l'assegno di mantenimento versato dall'ex marito. Le parti avevano deciso tuttavia di regolamentare i loro rapporti patrimoniali con una scrittura privata per il caso che fosse venuta meno la relazione affettiva (e dunque la convivenza). Dopo circa due anni l'uomo, infatti, se ne era andato via da casa, ma aveva intimato alla ex di lasciare l'immobile, detenuto a suo dire senza titolo. La signora si è rivolta al giudice, chiedendo fosse accertata l'autenticità della scrittura privata e di essere dichiarata comproprietaria dell'appartamento. L'ex compagno, dal canto suo, spiegava anche la domanda riconvenzionale: pretendeva 10 mila euro a titolo di canone di locazione per il periodo dopo la fine della convivenza in cui la controparte aveva abitato nell'alloggio. Il Tribunale ha accolto la domanda: la scrittura non soltanto era genuina ma costituiva un atto di dispo-

sizione a effetti reali. E quindi la donna è stata dichiarata comproprietaria dell'abitazione e l'ex condannato a versarle oltre 1.600 euro, somma stimata dal consulente tecnico d'ufficio pari alla differenza fra il valore dell'immobile e le spese di manutenzione. Tuttavia, in se-

condo grado, l'uomo è stato dichiarato proprietario esclusivo dell'appartamento, anche se ha dovuto versare oltre 17 mila euro alla ex per il debito maturato nei confronti di lei per l'acconto pagato al preliminare (circa 6 mila euro), le spese di ristrutturazione riconosciute nella scrittura (oltre 3 mila euro) e i ratei di mutuo (poco meno di 8 mila euro). Ma allo stesso tempo la ex è stata condannata a versargli 300 euro per ogni mese in cui aveva vissuto nei locali, dopo la fine della relazione affettiva, a titolo di indennità di occupazione fino al rilascio dell'immobile. Il tutto sul rilievo che la scrittura privata intervenuta fra le parti non costituisce un atto dispositivo della proprietà del bene con effetti reali ma soltanto una regolazione del dare e avere fra le parti. Tuttavia, presso i giudici di legittimità, ha trovato ingresso la censura

della donna che denunciava la violazione e la falsa applicazione degli articoli 1322, 1362, 1363, 1366 e 1367 c.c. sull'interpretazione dei contratti.

L'orientamento della Suprema corte. Sono state le Sezioni unite civili, con la sentenza 6459/20, a chiarire che il patto fiduciario sull'immobile non richiede la forma scritta, intesa come atto bilaterale e contemporaneo all'acquisto: risulta invece sufficiente la dichiarazione unilaterale per iscritto in cui il fiduciario s'impegna a trasferire il bene al fiduciante in attuazione dell'accordo.

Sul piano obbligatorio il patto fiduciario dà luogo a un assetto di rapporti rispetto al quale il fiduciario è tenuto verso il fiduciante a tenere una de-





terminata condotta nell'esercizio del diritto acquistato in base all'accordo, compresa la necessità di ritrasferire il diritto al fiduciante o a un terzo da lui designato.

Il collegio esteso della Suprema corte ha accolto, quindi, l'orientamento in precedenza minoritario secondo cui è sufficiente la successiva dichiarazione unilaterale redatta per iscritto e sottoscritta in cui il fiduciario si impegna a ritrasferire determinati beni al fiduciante, in attuazione esplicita del patto. E ciò perché ben può sussistere anche un impegno orale delle parti a monte della dichiarazione unilaterale scritta in cui l'intestatario dell'immobile, riconoscendone il carattere fiduciario, promette il trasferimento del bene al fiduciante: l'atto scritto del solo fiduciario, laddove serve ad attuare il patto preesistente, ha una propria dignità e dunque può costituire un'autonoma fonte dell'obbligazione del promittente, a patto che enunci in modo chiaro l'impegno e il contenuto della prestazione.

Capita spesso, d'altronde, che l'accordo fiduciario non sia scritto, ma che il soggetto in quel momento beneficiario dell'intestazione del bene si impegni in modo unilaterale a modificare in un futuro la situazione secondo gli accordi presi con l'altro soggetto. Di più. Una dichiarazione unilaterale non costituisce per forza e soltanto una semplice promessa di pagamento, di mero valore ricognitivo rispetto a un impegno esterno: l'impegno che nasce come unilaterale ha una sua dignità nel costituire fonte di obbligazioni in

quanto serve ad attuare l'accordo fiduciario preesistente. E la fiducia è la causa dell'intera operazione economica posta in essere, che si articola in diversi negozi giuridici e rende lecito e meritevole di tutela l'impegno di ritrasferire l'immobile assunto dal fiduciario con la sottoscrizione del suo impegno unilaterale.

Qualche esempio? In tema di mandato senza rappresentanza all'acquisto di un immobile la giurisprudenza esclude la necessità della forma scritta nel senso indicato mentre ammette che si possa fare ricorso al rimedio dell'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto nel caso in cui ci sia una dichiarazione unilaterale scritta del mandatario, anche successiva all'acquisto, che contiene un preciso impegno e una sufficiente individuazione degli immobili da trasferire, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali.

Nel nostro caso, insomma, in analogia a quanto avviene nel mandato senza rappresentanza, la dichiarazione unilaterale del fiduciario dà luogo a un assetto d'interessi che costituisce non un'autonoma fonte

di obbligazione ma una promessa di pagamento: è un atto meramente interno tra fiduciante e fiduciario che ha soltanto l'effetto di confermare il rapporto preesistente che nasce dal patto fiduciario. L'uomo, in sintesi, riconosce che l'acquisto dell'abitazione è avvenuto in comunione con la signora in parti uguali: "ferma resta la possibilità per entrambi di ritenere per sé la quota pari a metà dell'immobile, ciascuna parte di pari valore o di acquistare la quota spettante





all'altra parte".

Si realizza, quindi, un'astrazione processuale della causa ex articolo 1888 c.c.: il fiduciante, destinatario della dichiarazione contro sé stesso contenuta nella scrittura privata, è quindi esonerato dal dimostrare l'esistenza del rapporto fondamentale, che si presume fino a prova contraria. E che nella specie non risulta fornita dal fiduciario, che contesta il contenuto della dichiarazione ma nulla dimostra per smentire l'esistenza, la validità, l'esigibilità e la non avvenuta estinzione del patto.

La parola passa al giudice del rinvio.

— © Riproduzione riservata — ■

La decisione

Analogamente a quanto avviene nel mandato senza rappresentanza, anche per la validità dal patto fiduciario che prevede l'obbligo di ritrasferire al fiduciante il bene immobile intestato al fiduciario per averlo questi acquistato da un terzo, non è richiesta la forma scritta *ad substantiam*, trattandosi di atto meramente interno tra fiduciante e fiduciario che dà luogo ad un assetto d'interessi che si esplica esclusivamente sul piano obbligatorio, per cui la dichiarazione unilaterale scritta dal fiduciario, ricognitiva dell'intestazione fiduciaria dell'immobile - e promissiva del suo ritrasferimento al fiduciante - non costituisce pertanto autonoma fonte di obbligazione, ma, rappresentando una promessa di pagamento, ha soltanto effetto confermativo del preesistente rapporto nascente dal patto fiduciario, realizzando, ai sensi dell'articolo 1888 c.c., un'astrazione processuale della causa, con conseguente esonero a favore del fiduciante, destinatario della *contra se pronuntiatio*, dell'onere della prova del rapporto fondamentale, che si presume fino a prova contraria

