

Eredità. Per calcolare le legittime

## L'immobile donato in nuda proprietà torna a valore pieno

Qualora un bene sia donato per il solo diritto di nuda proprietà, con riserva dell'usufrutto in capo al donante, quando si tratta di effettuare i calcoli per verificare se la donazione abbia leso la quota di legittima spettante agli eredi del donante, il bene oggetto di donazione deve essere considerato per il suo intero valore (al momento di apertura della successione e cioè alla data in cui il donante muore) e non per il solo valore della nuda proprietà. È quanto deciso dalla Corte di cassazione nella sentenza n. 14747 del 19 luglio 2016.

La questione è assai rilevante poiché quando un bene è gravato da un usufrutto vitalizio, la nuda proprietà tanto meno vale quanto più sia giovane l'usufruttuario (e, viceversa, tanto più vale quanto più l'usufruttuario sia avanti con gli anni); inoltre, conseguire la nuda proprietà di un bene significa non poterlo utilizzare né poterne trarre i frutti poiché è all'usufruttuario che compete il diritto di uso di quel bene e il diritto di farne propri i frutti ("civili", come è il caso dei canoni di locazione, o "naturali", come è il caso dei prodotti di un fondo agricolo).

Ebbene, posta la donazione di un bene di valore 100, la cui nuda proprietà, in ipotesi, sia di valore 40 a causa della riserva, in capo al donante, di un usufrutto di valore 80, è di tutta evidenza che se la piena proprietà di quel bene, alla morte del donante, venga a valere 200, è ben diversa la situazione che si ha se, nel calcolo della quota legittima e della quota disponibile, la donazione debba considerarsi di valore 40 (e cioè dando peso al valore della nuda proprietà al momento della donazione) o di valore 200 (e quindi assumendo il valore della donazione al momento di morte del donante).

Il caso giunto all'esame della Suprema Corte concerneva dunque una controversia tra fratelli circa la successione a causa di morte della loro madre. Uno dei figli aveva ricevuto dalla madre la donazione della nuda proprietà di un bene immobile e, in sede ereditaria, era appunto insorta la controversia sul punto della valutazione di tale donazione, e cioè se si dovesse prendere in considerazione il valore della sola nuda proprietà del bene donato (tesi sostenuta dal donatario) oppure il valore della piena proprietà di detto bene (tesi sostenuta dai legittimari non donatari).

Nella decisione della Cassazione viene dunque affermato che, ai fini della cosiddetta «riunione fittizia» (vale a dire il calcolo che occorre effettuare in morte del donante per verificare se le donazioni effettuate dal *de cuius* abbiano leso la quota di legittima, e cioè la quota del patrimonio del defunto da devolversi necessariamente ai suoi stretti congiunti), la valutazione della donazione avente a oggetto la nuda proprietà di un bene deve essere effettuata con riguardo non al valore della nuda proprietà del bene donato, ma con riguardo al valore della piena proprietà di tale bene al momento della morte del donante.

Non ha rilievo, infatti, la considerazione che, nel patrimonio del donatario, sia entrato, per effetto della donazione, un diritto di proprietà nuda e non di proprietà piena, e che tale situazione di nudità sia perdurata fino al momento della morte del donante (in quanto l'usufrutto che il donante si era riservato è perdurato fino alla sua morte, che è il momento nel quale l'usufrutto vitalizio si estingue); e ciò poiché, da un lato, con la morte del donante e con la conseguente estinzione dell'usufrutto, il patrimonio del donatario si trova incrementato di un diritto di piena proprietà (la nuda proprietà si espande automaticamente in proprietà piena una volta che l'usufrutto cessa di comprimere il bene sul quale è impresso); e poiché, d'altro lato, la legge impone di effettuare il calcolo del valore del bene oggetto di donazione nel momento di morte del donante, poiché è solo nel momento di apertura della successione che si può determinare esattamente il valore della massa da cui ricavare le quote di legittima.

Angelo Busani

Elisabetta Smaniotto

---

### LA CONTROVERSIA

Un fratello aveva ricevuto con atto di liberalità la casa della madre che però se ne era riservata l'usufrutto