

Immobili, solo denaro personale per acquistare senza la comunione

Cassazione

Non basta la dichiarazione generica del coniuge non acquirente

Angelo Busani

Se una persona coniugata in regime di comunione legale dei beni intende acquistare un immobile come “bene personale” (cioè non soggetto al regime di comunione legale), non è sufficiente che l'altro coniuge intervenga al rogito per dichiarare genericamente che il coniuge acquirente sta utilizzando, per il pagamento del prezzo denaro suo personale.

Occorre che questa dichiarazione del coniuge non acquirente coincida con il fatto che effettivamente il prezzo pagato dal coniuge acquirente sia qualificabile come denaro “personale” perché, ad esempio, conseguito prima del matrimonio o per successione ereditaria o donazione o a seguito della vendita di un bene personale.

È questa la decisione contenuta nell'ordinanza della Cassazione n. 35086/2022 nella quale si analizza il disposto dell'articolo 179, comma 2, del Codice civile ove è prescritto che l'acquisto di beni immobili o di beni mobili registrati da parte di uno dei coniugi, effettuato dopo il matrimonio, è escluso dal regime di comunione legale quando

l'altro coniuge sia parte dell'atto di acquisto e da tale atto risulti che l'esclusione dal regime di comunione legale deriva dal fatto che l'acquisto concerne:

- beni che servono all'esercizio della professione del coniuge (si pensi al caso dell'odontoiatra che acquista le attrezzature occorrenti per il suo lavoro);
- beni acquisiti con il prezzo del trasferimento di beni personali o col loro scambio, purché ciò sia espressamente dichiarato all'atto dell'acquisto.

Nell'ordinanza si argomenta che, affinché si possa assegnare alla dichiarazione del coniuge non acquirente, verbalizzata nell'atto pubblico di compravendita, valore di confessione di un fatto storico, come tale, revocabile successivamente solo per errore di fatto o violenza (articolo 2732 del Codice civile), è necessaria un'indicazione precisa della provenienza dei fondi utilizzati per l'acquisto dal prezzo ricavato dal trasferimento di beni personali.

Per escludere l'acquisto di un bene dal regime di comunione legale, che altrimenti automaticamente si instaura, non basta che il coniuge non acquirente esprima una sua generica volontà di non volere l'assoggettamento al regime di comunione né che tale coniuge effettui un generico riconoscimento della natura personale del denaro utilizzato, ma occorre che il denaro sia effettivamente di natura personale del coniuge acquirente.