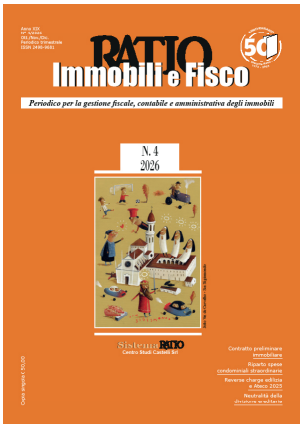



**Direttore responsabile**
ANSELMO CASTELLI

**Vice direttore**
Stefano Zanon

**Coordinamento scientifico**
Laurenzia Binda, Stefano Zanon

**Coordinatore di redazione**
Stefano Zanon

**Consiglio di redazione**
Giuliana Beschi, Laurenzia Binda, Paolo Bisi, Elena Fracassi, Carlo Quiri, Luca Reina

**Comitato di esperti**
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi, S. Baruzzi, F. Boni, A. Bongi, A. Bortoletto, E. Bozza, B. Bravi, M. Brisciani, P. Clementi, G.M. Colombo, C. Corghi, L. Dall'Oca, C. De Stefanis, S. Dimitri, A. Di Vita, B. Garbelli, A. Guerra, M.R. Gheido, P. Lacchini, P. Meneghetti, M. Nicola, M. Nocivelli, A. Pescari, M. Piscetta, C. Pollet, R.A. Rizzi, A. Scaini, S. Setti, L. Simonelli, L. Sorgato, M. Taurino, E. Valcarenghi, L. Vannoni, F. Vollono, F. Zuech

**Hanno collaborato a questo numero**
S. Baruzzi, A. Bendoni, G. Beschi, L. Binda, F. Boni, S. Bottoglia, C. Celati, C. De Stefanis, S. Dimitri, A. Guerra, M. Lancini, R. Marchegiani, L. Nardi, C. Pollet, R. Redeghieri, L. Reina, D. Sechi, L. Tagliolini, E. Valcarenghi, M. Zanotti

**Stampa**
Grafiche Artigianelli
Via Piamarta, n. 6 - 25121 Brescia

**Editore**
Centro Studi Castelli S.r.l.
Via F. Bonfiglio, n. 33
46042 Castel Goffredo (MN)
Tel. 0376/775130
P. IVA e C.F. 01392340202
lunedì-venerdì
ore 9:00/13:00 - 14:30/18:30
Sito Web: WWW.RATIO.IT
servizioclienti@gruppocastelli.com

Iscrizione al Registro Operatori della Comunicazione n. 3575
Autorizzazione del Tribunale di Mantova n. 7/2007
Periodico trimestrale, spedizione in abbonamento postale

**Chiuso per la stampa il 29.10.2026**

# RATIO Immobili e Fisco

*Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili*

## *Sommario 4/2026*

| | | |
|---|---|---|
| **Opinione** | - Flat tax ulteriormente "appiattita" per le locazioni immobiliari | 4 |

## Normativa

| | | |
|---|---|---|
| **Condominio** | - Amministratore che trasferisce somme da un condominio all'altro | 6 |
| | - Spese condominiali straordinarie: riparto tra venditore e acquirente | 8 |
| | - Voto delle "comunioni" in assemblea condominiale | 10 |
| **Agenti immobiliari** | - Contratto preliminare di compravendita immobiliare | 12 |
| **Contratti** | - Misura e limiti della caparra | 20 |
| **Appalti** | - Revisione prezzi negli appalti di servizi e forniture | 22 |
| **Locazioni** | - Locazione commerciale di immobile privo di agibilità | 24 |
| **Diritto di famiglia** | - Indennizzo per acquisto e migliorie su immobili del coniuge | 26 |
| **Esecuzioni immobiliari** | - Vendita diretta nelle esecuzioni immobiliari | 28 |

## Imposte e tasse

| | | |
|---|---|---|
| **Imposte dirette** | - Schede Enea ecobonus a confronto | 30 |
| | - Attività prevalente Isa in assenza di ricavi di vendita | 34 |
| | - Neutralità della divisione ereditaria per le plusvalenze immobiliari | 36 |
| **Iva** | - Iva su cessioni immobiliari: rileva la destinazione effettiva | 38 |
| | - Aliquota Iva per sistemi di accumulo fotovoltaici | 40 |

## Amministrazione

| | | |
|---|---|---|
| **Fatturazione** | - Reverse charge edilizia e Ateco 2025 | 42 |
| | - Territorialità delle prestazioni di servizi su immobili | 44 |

# Pratica professionale


| | | | |
|---|---|---|---|
| **Urbanistica** | | - Cambio d'uso e ristrutturazione edilizia pesante | **48** |
| | | - Convenzione urbanistica: presa in carico delle opere di urbanizzazione | **50** |
| **Previdenza** | 📎 | - Contribuzione previdenziale per amministratore di società semplice immobiliare | **52** |
| **Diritto del lavoro** | 📎 | - Limiti dimensionali per imprese artigiane dell'edilizia | **56** |
| **Successioni** | | - Continuità nella trascrizione dell'accettazione di eredità | **59** |


# Rubriche


| | | | |
|---|---|---|---|
| **Domande & risposte** | | - Immobile in comproprietà affittato da un solo proprietario | **62** |



Le tecnologie rendono facile l'accesso al materiale iconografico. Non altrettanto facile è il reperimento delle informazioni sui detentori dei diritti. L'editore dichiara di aver usato ogni mezzo per entrare in contatto con gli eventuali detentori di diritti d'autore del materiale utilizzato, e resta ovviamente disposto ad adempiere gli obblighi di legge.

**Indirizzo del sito Web: WWW.RATIO.IT**

**Posta elettronica: servizioclienti@gruppocastelli.com**

La Redazione è particolarmente grata a coloro che vorranno offrire la propria collaborazione.

Gli elaborati pervenuti saranno pubblicati a discrezione della Direzione della Rivista. La riproduzione di articoli e schemi, anche parziale, è vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore.

***I contenuti si intendono elaborati soltanto a scopo informativo e divulgativo. Si declina ogni responsabilità rispetto ad un utilizzo improprio del materiale.***

Gli schemi di istanze, ricorsi ed ogni altra proposta di elaborato pubblicati costituiscono esempi indicativi, passibili di eventuali integrazioni.

Il riferimento all'articolo di legge deve suggerire al lettore il confronto con la più recente stesura dello stesso.

*****Riproduzione vietata*****

*Informativa privacy*

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui all'art. 13 del Regolamento U.E. 679/2016 e per l'elenco di tutti i Responsabili del trattamento rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Responsabile, presso il Servizio Clienti, Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376-775130 - **privacy@gruppocastelli.com**. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del periodico e per l'invio di materiale promozionale. L'informativa completa è disponibile all'indirizzo **www.ratio.it/privacy-policy**.

*Testata volontariamente sottoposta a certificazione di tiratura e diffusione in conformità al Regolamento CSST Certificazione Editoria Specializzata e Tecnica*

ANES
ASSOCIAZIONE NAZIONALE EDITORIA PERIODICA SPECIALIZZATA





**João Vaz de Carvalho**

João Vaz de Carvalho è un illustratore, pittore, artista a tutto tondo. Nato a Fundão, in Portogallo, nel 1958, cresce in una famiglia dove l'arte e la musica sono di casa. Rimane comunque un artista autodidatta, senza titoli accademici, ma che impara il mestiere a "bottega", lavorando per alcuni anni nello studio del pittore e scultore Vasco Berardo a Coimbra. Dal 1987 collabora con diverse gallerie d'arte ed espone in numerose mostre sia personali che collettive. Contemporaneamente lavora come illustratore per i principali giornali portoghesi ed ha pubblicato molti libri per bambini con editori di tutto il mondo. Il suo lavoro è segnato da un linguaggio figurativo molto particolare, surreale e ironico. «Ho un amico che dice che l'umorismo salva» dice Carvalho «e quindi io spero di essere salvato. Staremo a vedere... La verità è che ho deciso di vivere ogni giorno cercando di divertirmi il più possibile». E se si diverte João ci divertiamo anche noi, ammirando le sue scene caotiche e ricche di situazioni pronte a strappare un sorriso. Le sue opere hanno ricevuto anche molti riconoscimenti internazionali: nel 2005 ha vinto il concorso Ilustrarte (Portogallo); nel 2009 e nel 2011 ha vinto il Premio Penna d'Oro (Serbia); nel 2010 ha ricevuto una menzione d'onore al World Press Cartoon (Portogallo); nel 2011 ha vinto il concorso per illustratori di Tapirulan che aveva come tema la "Siesta".

**Fabio Toninelli**

In copertina
Titolo dell'opera: *"San Sigismondo"*
*Tecnica: Illustrazione digitale*

LOCAZIONI | normativa

# LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE PRIVO DI AGIBILITÀ

***Art. 1578 Codice Civile - Cass., ord. 10.12.2025 n. 32181***

L'ordinanza 10.12.2025, n. 32181 affronta in modo approfondito il tema del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale privo di agibilità, chiarendo che **il solo difetto del certificato o la presenza di irregolarità edilizie non determinano automaticamente la nullità del contratto né, da soli, legittimano la risoluzione o la sospensione del canone**.
La Corte ribadisce che **il difetto di agibilità non integra di per sé un vizio della cosa locata** ai sensi dell'art. 1578 c.c., né un danno "in re ipsa", ma può assumere rilievo come inadempimento del locatore **solo se il conduttore alleghi e provi un concreto pregiudizio nel godimento dell'immobile** (limitazioni effettive, contestazioni o turbative nella fruizione secondo l'uso pattuito).
Viene valorizzato il ruolo del conduttore nella verifica preventiva dell'idoneità dell'immobile, anche sotto il profilo tecnico-amministrativo, e richiamato l'orientamento che imputa al conduttore, salvo specifici patti contrari, il rischio relativo all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'attività.
Sul piano operativo, questo impone di redigere contratti che disciplinino espressamente il tema dell'agibilità e della conformità urbanistica.

## SOMMARIO

• SCHEMA DI SINTESI
• APPROFONDIMENTI

## SCHEMA DI SINTESI

| | |
|---|---|
| **VALIDITÀ DEL CONTRATTO IN PRESENZA DI IMMOBILE NON AGIBILE** ⇨ | • **Nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, la mancanza del certificato di agibilità o il carattere abusivo dell'immobile non determina automaticamente la nullità del contratto**.<br>• Il contratto resta valido ed efficace, finché le parti lo eseguono, salvo che ricorrano specifiche ipotesi di nullità previste dalla legge.<br>Il difetto di agibilità, in sé, non viene equiparato ad un elemento essenziale mancante del contratto, ma è un dato che va valutato alla luce dell'incidenza concreta sull'uso pattuito. |
| **PERSISTENZA DEL VINCOLO CONTRATTUALE NONOSTANTE IRREGOLARITÀ EDILIZIE** ⇨ | Il rapporto locatizio prosegue anche se emergono irregolarità edilizie o la mancanza di agibilità, soprattutto **quando il conduttore ha comunque utilizzato l'immobile per un periodo significativo**.<br>La prosecuzione del godimento, senza contestazioni effettive per lungo tempo, è un indice importante per escludere che le carenze abbiano inciso in modo tale da travolgere l'efficacia del contratto. |
| **ASSENZA DI AUTOMATISMO TRA DIFETTO DI AGIBILITÀ E NULLITÀ** ⇨ | • Non esiste alcun automatismo per cui la semplice constatazione del difetto di agibilità comporti la nullità del contratto.<br>• La nullità richiederebbe la violazione di norme imperative che colpiscano il contratto in quanto tale, mentre **il difetto di agibilità rileva, di regola, sul piano funzionale (possibilità concreta di usare il bene) e non strutturale (esistenza del contratto)**. |
| **NOZIONE DI VIZIO RILEVANTE AI SENSI DELL'ART. 1578 C.C.** ⇨ | • L'art. 1578 c.c. considera vizi rilevanti quelli che rendono la cosa inidonea all'uso pattuito o che ne diminuiscono in modo apprezzabile il godimento.<br>• Il difetto di agibilità, per essere qualificato come vizio, deve tradursi in un'effettiva inidoneità del bene all'attività convenuta, non potendo bastare la mera assenza del titolo amministrativo. |
| ⇨ | La Corte afferma che l'abusività edilizia o la mancanza di titoli autorizzativi necessari all'uso convenuto non costituiscono automaticamente un vizio della cosa locata ai fini dell'art. 1578 c.c. Si deve verificare se, in concreto, tali carenze impediscano o limitino l'uso del bene in modo significativo. **Il difetto di agibilità è quindi un indice da mettere in relazione con la funzionalità del bene, non una categoria di vizio autonoma e sufficiente**. |
| **ESCLUSIONE DEL DANNO IN PRESENZA DI IMMOBILE NON AGIBILE** ⇨ | • Non è configurabile un danno "in re ipsa" in ragione della sola mancanza di agibilità.<br>• Il conduttore non può ritenersi automaticamente danneggiato per la mera esistenza di irregolarità edilizie; è necessario dimostrare un pregiudizio effettivo subito nel godimento del bene.<br>La sola constatazione del difetto di agibilità non legittima, quindi, da sola, richieste di risarcimento o riduzione del canone. |



Aggiornato al 29.10.2026 Centro Studi Castelli S.r.l.

Riproduzione vietata

## APPROFONDIMENTI

### INADEMPIMENTO DEL LOCATORE E INCIDENZA CONCRETA DELLE CARENZE

- **Obblighi del locatore ex art. 1575 c.c.**
  - Il locatore è tenuto a consegnare la cosa in buono stato di manutenzione e a mantenerla in stato da servire all'uso pattuito per tutta la durata del contratto.
  - In presenza di difetto di agibilità o di irregolarità edilizie, l'obbligo del locatore va misurato sulla capacità dell'immobile di soddisfare l'uso pattuito, e non solo sulla astratta regolarità amministrativa.
- **Quando l'assenza di agibilità integra inadempimento**
  - L'assenza di agibilità può integrare inadempimento del locatore solo se incide in concreto sulla possibilità di utilizzare l'immobile secondo la destinazione pattuita.

  Ciò avviene, ad esempio, **quando l'autorità amministrativa impedisce l'apertura o dispone la chiusura del locale proprio a causa di tali carenze**, oppure quando la conformazione irregolare dei locali impedisce obiettivamente lo svolgimento dell'attività prevista.
- **Necessità di verificare limitazioni, contestazioni o turbative nel godimento**
  - Finché non emergono limitazioni, contestazioni o turbative nel godimento, imputabili alle irregolarità edilizie o al difetto di agibilità, non può ritenersi integrato l'inadempimento del locatore.

  In assenza di tali elementi concreti, la mera esistenza di irregolarità non basta per sostenere un grave inadempimento idoneo a giustificare risoluzione o sospensione del canone.
- **Collegamento tra carenze edilizie e sinallagma contrattuale**
  - Per valutare l'incidenza dell'assenza di agibilità, occorre collegare le carenze edilizie al sinallagma: bisogna cioè verificare se il conduttore abbia ricevuto, in termini concreti, la prestazione di godimento che si attendeva.
  - Se il bene è stato utilizzato per un certo periodo senza impedimenti, l'argomento secondo cui il difetto di agibilità ha inciso in maniera determinante sull'equilibrio contrattuale diventa più debole.

### ONERE DI ALLEGAZIONE A CARICO DEL CONDUTTORE

- **Allegazioni indispensabili per far valere il difetto di agibilità**
  - **Il conduttore che deduce l'asserita inutilizzabilità dell'immobile per difetto di agibilità deve allegare puntualmente: la natura delle irregolarità edilizie; la loro incidenza sull'ottenimento dell'agibilità e sull'esercizio dell'attività;** l'eventuale impossibilità di sanatoria; la presenza di interventi o provvedimenti amministrativi che impediscono l'uso.
  - Allegazioni generiche non sono sufficienti.
- **Distinzione tra rischi astratti e pregiudizi effettivi**
  - Occorre distingue tra rischio astratto (possibilità teorica che, in futuro, l'attività venga interrotta per irregolarità) e **pregiudizio effettivo** (chiusure, dinieghi, limitazioni già intervenuti).
  - Solo il secondo può fondare una responsabilità del locatore o una richiesta di risoluzione; non basta affermare che l'attività "potrebbe" essere interdetta in qualunque momento.

### RUOLO DEL CONDUTTORE NELLA VERIFICA DELL'IDONEITÀ TECNICA E AMMINISTRATIVA DELL'IMMOBILE

- **Onere di verifica preventiva in capo al conduttore**
  - Nelle locazioni commerciali, il conduttore deve verificare che le caratteristiche dell'immobile siano adeguate allo svolgimento dell'attività programmata e al rilascio delle necessarie autorizzazioni, salvo che il locatore si sia assunto specifici obblighi in senso contrario. L'ottenimento delle autorizzazioni è di regola ricollegato alla sfera giuridica del conduttore.
- **Profili pubblicistici e rapporto privatistico di locazione**
  - I procedimenti per agibilità, SCIA, licenze e autorizzazioni sono collocati, per impostazione generale, sul piano pubblicistico, distinto dal rapporto privatistico. L'esito di tali procedimenti non è automaticamente posto a carico del locatore, se non quando questi abbia assunto obblighi contrattuali specifici o abbia taciuto consapevolmente irregolarità decisive.
- **Possibile assunzione di obblighi specifici da parte del locatore**
  - **Se il locatore dichiara espressamente, nel contratto, che l'immobile è pienamente conforme e idoneo allo svolgimento di una determinata attività, oppure garantisce il rilascio di determinate autorizzazioni, il riparto di responsabilità può mutare**.

  In tali casi, il conduttore potrà più agevolmente invocare l'inadempimento del locatore, ove le dichiarazioni si rivelino false e le irregolarità impediscano l'attività.



Centro Studi Castelli S.r.l. Aggiornato al 29.10.2026
Riproduzione vietata

DIRITTO DI FAMIGLIA | normativa

# INDENNIZZO PER ACQUISTO E MIGLIORIE SU IMMOBILI DEL CONIUGE

**SOMMARIO**


- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI


***Cass., ord. 8.04.2026, n. 8793 (Terza Sezione Civile) - Art. 2041 c.c. - Art. 2042 c.c. - Art. 143 c.c. - Art. 809 c.c. Art. 1284, c. 4, c.c. - Art. 2034 c.c. - Art. 192 c.c. - Art. 115 c.p.c.***

Con l'ordinanza n. 8793 dell'8.04.2026, la Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione affronta e risolve un tema di grande rilevanza pratica nei rapporti patrimoniali tra coniugi: quando **uno dei coniugi sostiene, in tutto o in parte, i costi di acquisto di un immobile intestato esclusivamente all'altro, senza che vi sia una giusta causa** (contratto, donazione, adempimento di un obbligo legale) che giustifichi tale spostamento patrimoniale, si configura un **arricchimento senza causa** ai sensi dell'art. 2041 c.c., che obbliga l'arricchito a indennizzare il depauperato nei limiti dell'arricchimento.

## SCHEMA DI SINTESI

| | | |
|---|---|---|
| **ARRICCHIMENTO SENZA CAUSA**<br>Art. 2041 c.c. | • L'art. 2041 c.c. stabilisce che chi si arricchisce senza una giusta causa, a danno di un'altra persona, è tenuto a indennizzare quest'ultima della correlativa diminuzione patrimoniale, nei limiti dell'arricchimento conseguito.<br>• I presupposti essenziali per proporre l'azione sono:<br>.. un arricchimento effettivo del patrimonio di un soggetto (aumento di valore o risparmio di spesa);<br>.. un corrispondente impoverimento del patrimonio di un altro soggetto;<br>.. un nesso di correlazione tra i due movimenti patrimoniali (ossia che derivino dallo stesso fatto);<br>.. l'assenza di una giusta causa giuridica che giustifichi lo spostamento patrimoniale. | • In ambito familiare, **l'azione trova applicazione quando un coniuge sostiene spese rilevanti che arricchiscono l'altro in assenza di una valida giustificazione giuridica** (contratto, donazione, dovere legale).<br>• Casi tipici:<br>.. **acquisto di un immobile intestato solo a un coniuge ma pagato dall'altro**;<br>.. **pagamento di lavori o ristrutturazioni su beni di proprietà esclusiva dell'altro coniuge**;<br>.. versamento di somme eccedenti i normali doveri di contribuzione familiare.<br>• L'indennizzo è dovuto nei limiti dell'arricchimento e non può eccedere la correlativa diminuzione patrimoniale: spetta quindi il minore tra i due importi. |
| **DONAZIONE INDIRETTA E ANIMUS DONANDI**<br>Art. 809 c.c. | • La donazione indiretta è un atto che, pur non avendo la forma tipica della donazione (atto pubblico), è compiuto con spirito di liberalità (animus donandi) e produce l'effetto di arricchire gratuitamente un'altra persona.<br>• Esempi: il pagamento del prezzo di acquisto di un immobile intestato a un altro soggetto, effettuato con l'intenzione di fargli un regalo.<br>• Presupposto indispensabile: l'animus donandi, cioè la volontà di arricchire l'altro gratuitamente, deve essere provato caso per caso. | • **Se manca la prova concreta della volontà liberale, non si può qualificare l'attribuzione come donazione indiretta**.<br>• La qualificazione come donazione indiretta escluderebbe l'azione di arricchimento, perchè lo spostamento patrimoniale avrebbe una causa giuridica valida.<br>In assenza di animus donandi dimostrato, l'attribuzione non è qualificabile come donazione e l'azione di arricchimento resta proponibile. |



Aggiornato al 29.10.2026 Centro Studi Castelli S.r.l.

Riproduzione vietata

## APPROFONDIMENTI

### DOVERE DI CONTRIBUZIONE CONIUGALE

*Art. 143 c.c.*

- L'art. 143, c. 3, c.c. impone a ciascun coniuge di contribuire ai bisogni della famiglia in relazione alle proprie sostanze e alla propria capacità di lavoro (professionale o casalingo).
- Caratteri del dovere:
  - .. **ha natura personale**, non solo economica;
  - .. si assolve sia con **apporti monetari** sia con **lavoro domestico**, cura dei figli, messa a disposizione di beni;
  - .. opera sia in regime di comunione sia di separazione dei beni;
  - .. è modulabile per accordo tra i coniugi, ma mai sopprimibile.

Le attribuzioni fatte in adempimento di questo dovere sono irripetibili: non possono essere chieste in restituzione dopo la separazione.

- Il confine tra contribuzione familiare (irripetibile) e arricchimento ingiustificato (ripetibile) si misura con due criteri:
  1) **proporzionalità**: l'apporto deve essere proporzionato alle sostanze e alle capacità reddituali del coniuge che lo effettua;
  2) **adeguatezza**: l'apporto deve corrispondere a un bisogno reale della famiglia (non a un beneficio esclusivo dell'altro coniuge).

Se l'esborso è sproporzionato rispetto alle condizioni economiche di chi lo effettua, o se eccede il perimetro delle esigenze familiari, non rientra nel dovere di contribuzione e può configurare un arricchimento ingiustificato.

- **Onere della prova**: chi agisce per arricchimento deve dimostrare che l'apporto era sproporzionato o aveva una causa diversa dalla contribuzione familiare. La mera superiorità quantitativa degli esborsi rispetto a quelli dell'altro coniuge non è sufficiente.

### RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI E RESTITUZIONI ALLA SEPARAZIONE

- La cessazione della comunione di vita tra i coniugi impone spesso di ricostruire ex post le vicende patrimoniali della coppia, distinguendo tra:
  1) **attribuzioni irripetibili** (fatte in adempimento del dovere di contribuzione o in ragione del progetto di vita comune);
  2) **elargizioni ripetibili** (fatte per una causa diversa, che deve essere provata da chi agisce per la restituzione).
- Il nostro ordinamento prevede un pluralità di strumenti: art. 192 c.c. (per la comunione legale), azione di arricchimento senza causa (art. 2041 c.c.), azione contrattuale, possesso, indebito.

Regime patrimoniale adottato (comunione/separazione dei beni): il regime non incide sull'obbligo di contribuzione ai bisogni familiari, che opera in entrambi i casi, ma può influire sulla scelta dell'azione e sulle modalità di restituzione.

- La scelta dello strumento corretto dipende dalla fattispecie concreta.
- In pratica, al momento della separazione o del divorzio:
  - .. **chi vuole ottenere la restituzione di somme versate durante il matrimonio non può limitarsi a dimostrare di aver pagato di più dell'altro coniuge**;
  - .. deve allegare e provare che i versamenti avevano una causa diversa dalla contribuzione familiare (es. un prestito, un deposito fiduciario);
  - .. oppure deve dimostrare che l'apporto era, per entità e destinazione, sproporzionato e inadeguato rispetto alle proprie sostanze e capacità reddituali al momento delle dazioni.
- Elemento decisivo: gli accordi (anche taciti) tra i coniugi sulla distribuzione degli oneri familiari. Se un coniuge accettava tacitamente che l'altro versasse di più, quei versamenti si presumono adempimento del dovere di contribuzione.

### DONAZIONE INDIRETTA TRA CONIUGI: QUANDO NON È CONFIGURABILE

- **Nozione di donazione indiretta**
  - La donazione indiretta (art. 809 c.c.) è ogni atto giuridico che, pur non avendo la forma tipica della donazione (atto pubblico), realizza una liberalità in favore di un soggetto attraverso uno strumento indiretto (es. pagamento del prezzo di un immobile intestato ad altri).
  - Elemento essenziale: l'animus donandi, cioè la volontà libera e consapevole di arricchire l'altro gratuitamente, senza corrispettivo.
- **Principio della "causa familiare"**
  - Nei rapporti tra coniugi (e più in generale tra familiari), le attribuzioni patrimoniali possono essere sorrette dalla cosiddetta causa familiare: la funzione di concorrere alla realizzazione di un progetto di vita comune, ispirata ai doveri di solidarietà e contribuzione.
  - Quando un'attribuzione è motivata dalla causa familiare, essa non ha carattere liberale e non configura una donazione indiretta. L'arricchimento che ne deriva non è gratuito nel senso tecnico del termine.
- **Effetti pratici**
  - Se manca l'animus donandi, l'attribuzione non è una donazione e non esclude l'azione di arricchimento senza causa. La qualificazione come donazione indiretta, invece, escluderebbe l'azione ex art. 2041 c.c., perchè fornirebbe una 'giusta causà allo spostamento patrimoniale.
  - La valutazione sull'esistenza dell'animus donandi è un giudizio di fatto rimesso al giudice di merito: la Cassazione non può riesaminarlo, salvo vizi di motivazione.



Centro Studi Castelli S.r.l. Aggiornato al 29.10.2026
Riproduzione vietata