

La successione nell'immobile

“come evitare comproprietà scomode attraverso il testamento olografo”

mini guida

Le comproprietà in ambito
successorio

Il testamento e il suo
contenuto patrimoniale
non patrimoniale
perchè può essere utile
come applicarlo

Interpretazioni/limiti e
condizioni

Caso studio

Le conclusioni

A cura dell'Avv. Francesco Frigieri
maggio 2024

LE COMPRORIETA' IN AMBITO SUCCESSORIO

Come è noto la comproprietà può essere volontaria (quando due persone acquistano insieme un immobile) ovvero incidentale, come avviene nella successione ereditaria, specie quando è regolata dalla Legge.

Nel nostro Ordinamento la successione può essere per legge o testamentaria, mentre i patti successori sono vietati, ossia l'eredità non può formare oggetto di contratti.

Il testamento è pertanto lo strumento principale per evitare comproprietà indesiderate tra eredi.

Le principali forme di testamento sono: olografo, pubblico e segreto, ma in questa guida ci si soffermerà sul più semplice, ossia quello olografo, che può essere redatto e conservato dal testatore stesso senza l'intervento di un notaio.

Per quanto semplice, occorre tuttavia rispettare requisiti formali per la sua validità (scrittura, amano del testatore, data, firma) per cui occorre fare attenzione a scritti integrativi non conformi oppure redatti attraverso strumenti diversi dalla autografia come per esempio l'uso di personal computer.

Occorre menzionare il Regolamento europeo 650/2012, perchè consente ai cittadini italiani residenti all'estero di scegliere attraverso il testamento la legge applicabile alla propria successione, così derogando quella italiana.



IL TESTAMENTO E IL SUO CONTENUTO PATRIMONIALE

- L'articolo 587 del codice civile definisce il testamento come l'atto con cui una persona dispone delle proprie sostanze per il tempo successivo alla propria morte.
- È l'atto mortis causa principale nel nostro Ordinamento e permette al testatore di stabilire come le sue sostanze e debiti saranno trasferiti ai successori.
- L'articolo 588 distingue due tipi di disposizioni testamentarie: l'istituzione di erede e il legato.
- Il testamento, infatti, può contenere sia disposizioni a titolo universale (istituzione di erede) sia a titolo particolare (legato). La distinzione tra erede e legatario si basa sull'intenzione del testatore: se attribuisce beni specifici come quota di patrimonio, il destinatario è considerato erede; se attribuisce singoli beni senza indicare una quota, il destinatario è un legatario.
- Le disposizioni patrimoniali possono includere, oltre alla nomina di erede o istituzione di legato, il riconoscimento di un debito, la dispensa dall'imputazione e collazione, il trasferimento di diritti di opzione, l'imposizione di divieti di alienazione e la diseredazione degli eredi.
- I testamenti permettono, fra l'altro, in ambito immobiliare la validità del trasferimento di beni non conformi, contrariamente a quanto avviene attraverso gli atti tra vivi (compravendite) che richiedono permessi specifici.



IL TESTAMENTO E IL SUO CONTENUTO NON PATRIMONIALE

Il testamento e il suo contenuto non patrimoniale

Oltre al contenuto patrimoniale, un testamento può includere disposizioni non patrimoniali che regolano rapporti giuridici dopo la morte del testatore. Tuttavia, se contiene solo disposizioni non patrimoniali, potrebbe non essere considerato un valido testamento, come confermato dalla Cassazione nella sentenza n.1993 del 2.2.2016.

Le disposizioni non patrimoniali nel testamento possono riguardare la nomina di un tutore o amministratore di sostegno, la riabilitazione dell'indegno a succedere, il riconoscimento di un figlio naturale e altre dichiarazioni di carattere giuridico.

La Cassazione (sentenza n.26988 del 26.11.2020) ha chiarito che una dichiarazione di fiducia contenuta in un testamento ha valore confermativo del rapporto fiduciario preesistente e non costituisce una nuova obbligazione.



PERCHE' IL TESTAMENTO PUO' ESSERE UTILE

Esistono nel nostro ordinamento *status* particolarmente tutelate come il coniuge il quale per legge è di solito quello al quale è riservata la quota più alta ed ha diritto di abitazione sulla casa familiare e all'uso degli arredi, che può rinunciare solo espressamente dopo l'apertura della successione. Il diritto di abitazione può prevalere sui diritti degli altri eredi, come i figli.

Anche il coniuge divorziato continua ad avere diritti in campo successorio se beneficiava di un assegno di divorzio, poiché ha diritto ad un assegno successorio ed alla pensione di reversibilità, condivisa con un eventuale nuovo coniuge. Ha anche diritto ad una quota del TFR.

Al contrario, il convivente *more uxorio* non ha alcun *status*, tanto meno di legittimario né erede legittimo, ma ha soltanto diritto ad un legato ex lege (L. 76/2016) di abitare limitato a 2-5 anni, con scarsa opponibilità ai terzi, essendo un diritto personale di godimento, oltretutto concesso se la convivenza viene registrata.

Esistono poi altri soggetti deboli, quali i figli biologici non riconosciuti, i quali hanno diritto ad un assegno vitalizio o a una somma capitalizzata. I Viventi a Carico hanno soltanto diritto a una quota del TFR.

Ecco che in questi casi di minor tutela, il testamento può riequilibrare i diritti, prestando più attenzione ai soggetti considerati meno meritevoli secondo il nostro Ordinamento.

COME APPLICARLO

Come detto, innanzitutto, attraverso il testamento si può:

- Istituire o designare Eredi e Legatari: attribuire singoli beni tramite legati per evitare la comunione ereditaria. Ad esempio, un testatore può istituire eredi i propri figli in quote uguali e poi assegnare specifici beni a ciascuno tramite legati.
- ricorrere alla divisione ex Art. 733 e 734 c.c.: Il testatore può dettare le norme per la divisione dei beni tra gli eredi o effettuare la divisione direttamente nel testamento, prevenendo la comunione ereditaria.
- attribuire a titolo di legato in sostituzione di legittima: ai sensi dell'art. 551 c.c., uno o più beni in sostituzione della legittima, escludendolo da ulteriori diritti sull'eredità. Questo strumento è versatile ma il legittimario può rinunciare al legato e chiedere la legittima.
- operare conguagli ex Art. 728 c.c.: Il testatore può stabilire conguagli per equilibrare le quote ereditarie, purché il conguaglio non superi il 25% del valore della quota del coerede.



INTERPRETAZIONE LIMITI E CONDIZIONI

Come interpretare il testamento?

- La Corte di Cassazione nella sentenza n.15882/2019, ha stabilito che l'interpretazione del testamento deve considerare non solo il significato letterale, ma anche altri elementi, come le condizioni di vita del testatore, la sua cultura e i rapporti con i beneficiari.
- La volontà del testatore deve essere ricostruita privilegiando gli elementi intrinseci alla scheda testamentaria e, solo in via sussidiaria, elementi estrinseci, quali per esempio il grado di cultura del testatore.

Limitazioni e condizioni

- **Divieto di Pesi o Condizioni sulla Legittima:** Ai sensi dell'art. 549 c.c., la legittima deve essere libera da pesi o condizioni, come, per esempio, obblighi di assistenza o destinazione di beni.



CASO STUDIO

- Tizio: Il testatore, divorziato da Caia (deceduta) e risposato con Sempronia. Ha una figlia, Tizietta, nata dal primo matrimonio con Caia.
- Sempronia: Attuale moglie di Tizio, senza figli.
- Tizietta: Figlia di Tizio e Caia.
- Prima e Seconda: Sorelle di Tizio, entrambe senza figli. Prima è coniugata con Terzo.
- Terzo: Marito di Prima.
- Disposizioni Testamentarie
- Casa in via del Corso a Roma:
 - Tizio lascia la quota di $\frac{1}{3}$ della nuda proprietà alla figlia Tizietta.
 - L'usufrutto va alle sorelle Prima e Seconda, che detenevano i restanti $\frac{2}{3}$ in comproprietà.
- Appartamento di Milano con Garage:
 - Tizio lascia la sua quota di proprietà alla moglie Sempronia, che possiede già il 50%.
- Disposizione Finale:
 - Tutti i beni non citati nel testamento devono andare alla figlia Tizietta e alla moglie Sempronia in quote uguali.



CASO STUDIO

Problema e Contenzioso

- Dopo la redazione del testamento, entrambe le sorelle di Tizio muoiono, rendendo Tizio erede delle loro quote della casa di Roma. Alla morte di Tizio, la moglie Sempronia (e successivamente i suoi eredi) richiede il 50% dei 2/3 dell'immobile di Roma, basandosi sulla disposizione finale del testamento.

Divergenza Interpretativa

- Eredi di Sempronia: Sostengono che, secondo la disposizione finale, i beni non specificati devono essere divisi in quote uguali tra Sempronia e Tizietta.
- Tizietta: Argomenta che la divisione testamentaria mirava a separare i patrimoni delle due famiglie, evitando una comunione tra la figlia del primo matrimonio e la moglie del secondo matrimonio.

CASO STUDIO

- Argomentazioni Tecniche
- Tizietta: Sostiene che le quote della casa di Roma ereditate da Tizio dopo la morte delle sorelle non dovrebbero essere considerate beni residui o sopravvenuti, e che l'intento del testatore era di evitare la comunione tra le due famiglie.
- Eredi di Sempronia: Si basano sul dato letterale del testamento per richiedere la loro quota dei beni residui.
- Esito del Contenzioso
- Nonostante le argomentazioni e le interpretazioni presentate, il contenzioso è continuato e si è concluso con una transazione extragiudiziale.



CASO STUDIO

Lezioni Apprese

- 1.Regolamentazione della Premorienza: È essenziale regolare la premorienza degli eredi, soprattutto se non hanno figli, per evitare situazioni in cui i beni ritornino in comunione con altri eredi.
- 2.Precisione nella Divisione Testamentaria: Bisogna definire chiaramente le disposizioni testamentarie, inclusi eventuali beni sopravvenuti, per evitare future controversie.
- 3.Evitare la Comproprietà Non Desiderata: Utilizzare strumenti testamentari per evitare la formazione di comproprietà indesiderate tra famiglie diverse.



CONCLUSIONI

Una pianificazione testamentaria dettagliata e chiara può prevenire liti ereditarie e garantire che le volontà del testatore siano rispettate senza ambiguità, soprattutto in campo immobiliare ed aziendale.

Occorre menzionare il Regolamento europeo 650/2012, che consente ai cittadini italiani residenti all'estero di scegliere attraverso il testamento la legge applicabile alla propria successione.

In sintesi, il testamento è uno strumento potente che permette al testatore di gestire il proprio patrimonio in modo flessibile, evitando litigi tra eredi e favorendo soggetti terzi, sfruttando le numerose possibilità offerte dalla legge.



Continua il tuo percorso con PatrimoniaHub

Un corso online pensato per avvocati, consulenti patrimoniali, notai, fiscalisti e professionisti del settore immobiliare che vogliono approfondire le criticità legate alla successione degli immobili e imparare a prevenirle attraverso una corretta pianificazione testamentaria.

Attraverso video-lezioni, materiali di approfondimento e un caso pratico reale, il corso mostra come evitare conflitti tra eredi, comproprietà forzate e liti familiari, utilizzando in modo strategico strumenti come testamenti, divisioni, legati e conguagli.

In alternativa al corso, puoi prenotare una consulenza gratuita con l'Avv. Francesco Frigieri per valutare insieme il percorso più adatto alle tue esigenze.

[Scopri il corso](#)

[Prenota la consulenza gratuita](#)

Il network dei consulenti patrimoniali

*“Non conta predire la pioggia,
conta costruire l’arca”*

Warren Buffet



Blend Tower
Piazza 4 novembre n.7
20124 Milano
info@patrimoniahub.it

Avv. Francesco Frigieri