

**Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 07/10/2025) 04/12/2025, n. 31627****DIVISIONE****VENDITA** › *Vendite speciali* › *di immobili***OBBLIGAZIONI E CONTRATTI** › *Simulazione nei contratti***Intestazione**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sig.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente

Dott. CAVALLINO Linalisa - Consigliere

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere Rel.

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

Dott. PIRARI Valeria - Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 31938/2019 R.G. proposto da:

A.A., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA C. FERRERO DI CAMBIANO n. 82, presso lo studio dell'avvocato GUARINO GIANCARLO che lo rappresenta e difende.

- RICORRENTE -

contro

B.B., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA AUGUSTO AUBRY n. 5, presso lo studio dell'avvocato TORRE MASSIMO, che lo rappresenta e difende.

- CONTRORICORRENTE -

nonché

C.C..

- INTIMATA -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 5779/2018, depositata il 19/09/2018.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/10/2025 dal Consigliere GIUSEPPE FORTUNATO.

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale ALDO CENICCOLA, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Uditi gli avv.ti Giancarlo Guarino e Massimo Torre.

**Svolgimento del processo**

1. B.B. ha adito il Tribunale di Tivoli, chiedendo di accertare che i due contratti di vendita con cui C.C. aveva acquistato dal padre dell'attore D.D. gli immobili siti in Via (Omissis) di R e in località M, via (Omissis), dissimulavano donazioni nulle per vizio di forma, ovvero, in caso di ritenuta validità delle negozi dissimulati, di disporre la riduzione per lesione di legittima, nonché di dichiarare che i mobili della villa in R, un'autovettura e i depositi bancari ricadevano nell'asse ereditario del padre, formulando richiesta di divisione.

C.C. ha resistito, instando a sua volta per far dichiarare che la vendita con cui il B.B. aveva acquistato da D.D. l'appartamento di via (Omissis) di R, dissimulava una donazione nulla e per ottenere la collazione delle somme ricevute dall'attore in attuazione di una scrittura privata datata (Omissis).

A.A. si è costituito e, in esplicita adesione alle domande principali, ha chiesto di dichiarare la simulazione delle vendite e la nullità delle donazioni dissimulate per vizio di forma, la simulazione della vendita o l'accertamento della donazione delle somme ricevute da C.C. per l'acquisto dell'immobile in R, Via (Omissis), disponendone la riduzione.

Il Tribunale, con sentenza parziale n. 187/2012 ha dichiarato la simulazione degli atti di vendita, in quanto dissimulanti donazioni dirette; con sentenza definitiva n. 959/2014 ha accertato che il valore complessivo dell'asse ereditario di D.D. ammontava a complessivi Euro 1.244.319,00 e che la quota di legittima spettante a ciascuna delle parti era pari ad Euro. 311.079,75, ha disposto la riduzione delle donazioni, dichiarando che i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredevano, spettanti ad C.C., insistevano sulla disponibile e per il rimanente sulla quota di riserva, determinando i conguagli, con parziale compensazione del credito vantato da A.A. nei confronti di C.C..

Su appello di C.C. e B.B., la Corte distrettuale ha dichiarato d'ufficio la nullità delle donazioni dissimulate ricevute da C.C. e B.B. perché prive della forma ad substantiam, dichiarando assorbita la riconvenzionale con cui A.A. aveva chiesto di acquisire alla massa i depositi bancari e gli arredi della Villa in R, evidenziando che nessuna delle parti aveva riproposto in appello la domanda di divisione.

La cassazione della sentenza è chiesta da A.A. con ricorso affidato a tre motivi.

Resiste con controricorso B.B..

C.C. è rimasta intimata.

Il Procuratore generale ha depositato conclusioni scritte.

Le parti hanno illustrate le rispettive difese con memorie ex [art. 378](#) c.p.c..

## Motivi della decisione

1. Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'[art. 112](#) c.p.c., lamentando che la Corte distrettuale abbia dichiarato la nullità degli atti di donazione immobiliare senza che la domanda di nullità fosse stata riproposta in appello, assumendo che l'accertamento della validità dei contratti dissimulati era passata in giudicato. Il secondo motivo denuncia la violazione degli [articoli 1414](#) e [1417](#) c.c., per aver la Corte d'Appello ritenuto che anche le donazioni dissimulate debbono rispettare i requisiti di forma imposti dall'[art. 872](#) c.c., senza considerare che le domande introdotte dalle parti non erano dirette a far valere l'inefficacia delle donazioni e che, per la prova della simulazione, la controdi chiarazione non deve rivestire la medesima forma del negozio dissimulato. Il primo motivo è inammissibile; il secondo è assorbito.

Il giudizio è stato introdotto da B.B., che aveva chiesto di accertare la simulazione degli atti di vendita degli immobili in R e in R e di pronunciare la nullità delle donazioni dissimulate per difetto di forma, o in subordine, di disporre la riduzione.

Dall'esame della comparsa di costituzione si ricava che A.A. aveva esplicitamente fatto proprie le domande di simulazione e nullità delle donazioni dissimulate introdotte dal fratello B.B., oltre a

chiedere l'accertamento della donazione delle somme versate alla convenuta per l'acquisto dell'immobile R, via (Omissis), e dell'appartenenza all'asse degli arredi della villa in R e dei depositi bancari.

Il Tribunale aveva dichiarato la simulazione, disponendo la riduzione delle donazioni dissimulate, ma la Corte di merito, in riforma della decisione, ha pronunciato d'ufficio la nullità di tutte le donazioni dissimulate ricevute dai coeredi, con statuizione rispetto alla quale il ricorrente non può essere considerato soccombente. La pronuncia impugnata ha accolto le domande di nullità proposte anche dal ricorrente e ha determinato l'integrale acquisizione alla massa dei beni donati, beni che costituiscono le uniche consistenze immobiliari di cui è composto l'asse di D.D., deceduto ad intestato (salva l'eventuale acquisizione dei depositi bancari e degli arredi), realizzando un risultato pratico che in concreto, alla luce del complessivo assetto della successione di cui si discute, e per il ricorrente più vantaggioso di quello derivante dalla sola riduzione (anche riguardo alla donazione dell'immobile di Via (Omissis)), potendo egli concorrere nella successione non con una quota ab intestato adeguata nel valore della legittima ([art. 553 c.c.](#)), ma con la quota calcolata sull'intero patrimonio reintegrato con l'acquisizione per intero alla comunione di ciascuno dei beni, causa la nullità delle donazioni.

Ai sensi dell'[art. 100 c.p.c.](#), applicabile anche al giudizio di impugnazione, per proporre una domanda in giudizio o per resistervi, occorre avervi interesse e la sussistenza dell'interesse ad impugnare una sentenza, o un capo di essa, presuppone una soccombenza della parte, anche parziale, nel precedente giudizio altrimenti il ricorso per cassazione è inammissibile ([Cass. n. 757/2005](#); [Cass. n. 38054/2022](#); [Cass. n. 27387/2022](#); [Cass. n. 15563/2024](#); [Cass. n. 9062/2025](#)).

L'interesse all'impugnazione - inteso quale manifestazione del generale principio dell'interesse ad agire e la cui assenza è rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado del processo - deve essere individuato nella concreta utilità derivante dalla rimozione della pronuncia censurata, non essendo sufficiente un mero interesse astratto ad una più corretta soluzione di una questione giuridica ([Cass. n. 12637/2008](#); [Cass. n. 3991/2020](#); [Cass. n. 23054/2024](#)).

2. Il terzo motivo lamenta l'omessa pronuncia e vizio di motivazione sull'appello incidentale di B.B., con cui aveva chiesto di accertare l'appartenenza all'asse ereditario anche dei mobili della villa in R, di una vettura e dei depositi bancari, lamentando che la Corte di appello abbia dichiarato assorbita ogni questione concernente la consistenza dell'asse ereditario, considerando decisiva la mancata formulazione della domanda di divisione.

Il motivo è fondato.

La Corte d'Appello ha dato atto della proposizione dell'impugnazione incidentale di B.B., ma ha ritenuto assorbita in senso improprio ogni questione concernente la consistenza e la ricostruzione dell'asse in mancanza di una domanda di divisione. La ravvisata ragione di assorbimento era insussistente. Ciascun coerede poteva chiedere l'accertamento della consistenza della comunione ereditaria anche senza pretendere contestualmente la divisione dell'asse, essendo le due domande anche autonomamente proponibili.

La domanda di accertamento della comunione è volta alla ricognizione della consistenza di un compendio comune e far accertare l'inclusione in esso di uno o più beni e, pertanto, non deve necessariamente esser proposta unitamente alla richiesta di divisione, essendo diretta ad ottenere un incremento o una ricognizione del patrimonio comune in presenza di contestazioni, in funzione dell'esercizio delle facoltà di godimento che derivano dalla situazione di contitolarità che la parte può aver interesse a mantenere in vita, o di una divisione che il condividente intenda proporre successivamente.

L'errata pronuncia di assorbimento improprio giustifica la cassazione della sentenza poiché integra un vizio della motivazione ([Cass. n. 28995/2018](#); [Cass. n. 28663/2013](#); [Cass. n. 33764/2019](#);

[Cass. n. 18832/2021](#)).

È, pertanto, accolto il terzo motivo di ricorso, è respinto il terzo ed è assorbito il secondo.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio.

### **P.Q.M.**

accoglie il terzo motivo di ricorso, respinge il primo e dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità.

### **Conclusione**

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 7 ottobre 2025.

Depositato in Cancelleria il 4 dicembre 2025.