



 OSSERVATORIO  
PRIVATE WEALTH

*di Morri Rossetti & Franzosi*

---

# Monthly Roundup

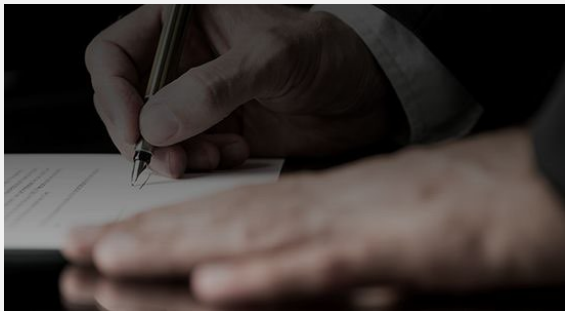
---

Luglio 2026

I principali aggiornamenti in materia di Private Wealth dello scorso mese.

---

**L'intrasferibilità del diritto di prelazione tra coeredi: la Cassazione ribadisce la natura personalissima del retratto successorio**



Con l'ordinanza n. 33716 del 23 dicembre 2025, la Corte di Cassazione è tornata a pronunciarsi sul concorso tra la prelazione agraria ex art. 7 della L. 14 agosto 1971, n. 817, e il retratto successorio disciplinato dall'art. 732 c.c. La decisione si segnala per aver ribadito, con nettezza argomentativa, che il diritto di prelazione tra coeredi riveste natura personalissima: esso compete ai soli originari coeredi, è intrasmissibile tanto *inter vivos* quanto *mortis causa* e si estingue allorché la quota fuoriesca dalla cerchia dei primi successori del *de cuius*.

La questione si iscrive in un ambito dogmatico di perdurante attualità, ove la sovrapposizione tra fattispecie prelatizie di diversa matrice genera significative incertezze applicative in sede di circolazione delle quote ereditarie.

**Il caso**

La controversia trae origine da una complessa vicenda successoria avente ad oggetto quote di proprietà di un terreno agricolo.

Il fondo era pervenuto per successione ereditaria, in parti uguali, ai cinque figli dell'originaria

proprietaria deceduta. Tra i coeredi vi erano, tra gli altri, Tizio, Caio e Sempronia. A seguito del decesso di quest'ultima, avvenuto il 19 marzo 1982, la relativa quota ereditaria era stata acquisita dal coniuge e dai figli Mevio e Filano.

Successivamente, il 25 maggio 1996, decedeva anche il coniuge di Sempronia, con la conseguenza che la quota già spettante ai genitori risultava interamente devoluta ai figli Mevio e Filano.

In seguito, questi ultimi trasferivano a Tizio, loro zio e già coerede dell'originaria successione, la quota pari a 18/90 del terreno, corrispondente a quella già appartenuta alla madre Sempronia. Caio, coltivatore diretto proprietario di un fondo confinante con quello oggetto di trasferimento, rivendicava il diritto di prelazione agraria ai sensi dell'art. 7 della L. n. 817/1971, esercitando conseguentemente l'azione di riscatto sulla quota alienata.

Tizio si opponeva alla pretesa, sostenendo l'applicabilità dell'art. 732 c.c. e la conseguente prevalenza della prelazione ereditaria, in quanto anch'egli partecipante alla comunione ereditaria originatasi con la successione della *de cuius*.

Il Tribunale di Verona, in primo grado, accoglieva la tesi difensiva di Tizio, ritenendo prevalente il retratto successorio rispetto alla prelazione agraria.

Diversamente, la Corte d'Appello di Venezia, con sentenza n. 13/2022, riformava integralmente la decisione di prime cure, escludendo la sussistenza dei presupposti applicativi dell'art. 732 c.c. e

riconoscendo in favore di Caio il diritto di prelazione agraria e il conseguente diritto di riscatto. Avverso tale pronuncia Tizio proponeva ricorso per cassazione, articolato in tre motivi di impugnazione.

### La pronuncia

La Cassazione rigetta il ricorso, confermando la decisione della Corte d'Appello di Venezia e offrendo un'analisi approfondita della natura giuridica del diritto di prelazione tra coeredi ex art. 732 c.c., con particolare riferimento alla sua trasmissibilità in caso di alienazioni successive di quote ereditarie.

Il nucleo argomentativo della pronuncia ruota attorno alla natura personalissima del diritto di prelazione ex art. 732 c.c. La Corte ribadisce, in linea con un consolidato orientamento giurisprudenziale (richiamando Cass. n. 4277/2012, n. 1654/2019, n. 5374/1993, n. 4925/1980, n. 309/1974), che tale diritto è inerente alla qualità di coerede e non alla quota in quanto tale.

Ne discende che esso non è suscettibile di trasferirsi – né dal lato attivo né da quello passivo – ai successivi titolari delle quote ereditarie.

La *ratio* di tale impostazione è individuata nell'interesse all'allontanamento di terzi dalla comunione ereditaria: laddove la prelazione circolasse con la quota, qualsiasi acquirente di una quota ereditaria diverrebbe a propria volta titolare del diritto, in una catena potenzialmente illimitata che finirebbe per neutralizzare la funzione stessa dell'istituto.

Al contrario, quando la quota fuoriesce – per atto *inter vivos* – dalla cerchia degli originari successori del *de cuius*, i diritti di prelazione e di riscatto si estinguono definitivamente.

Con l'ulteriore conseguenza che essendo un diritto personale è intrasmissibile e non può circolare neppure per successione a causa di morte dato che la successione *mortis causa* non riguarda le situazioni giuridiche intrasmissibili, patrimoniali o non patrimoniali che siano.

In questo senso, pertanto, l'erede del coerede è un estraneo in ordine alla fattispecie di cui all'art. 732 c.c., poiché la qualità di coerede rilevante ai fini dell'esercizio della prelazione successoria può essere riconosciuta esclusivamente a coloro che partecipano direttamente alla comunione ereditaria originatasi con l'apertura della successione.

Nel caso di specie, gli alienanti Mevio e Filano non rivestivano la qualità di originari coeredi della comunione ereditaria apertasi alla morte della *de cuius*, essendo subentrati nella titolarità della quota per il tramite della madre Sempronina, a sua volta originaria coerede.

La cessione in favore di Tizio non poteva, dunque, essere assoggettata al retratto successorio. La Corte precisa, altresì, che è irrilevante la circostanza per cui l'acquirente Tizio fosse egli stesso originario coerede: l'art. 732 c.c., quale deroga eccezionale al principio di libera alienabilità della quota sancito dall'art. 1103 c.c., va interpretato in senso rigorosamente letterale e non può operare da o verso soggetti che non rivestano la qualità di primi coeredi.

### Conclusioni

L'ordinanza in commento conferma l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità secondo cui il diritto di prelazione previsto dall'art. 732 c.c. ha natura strettamente personale ed è inscindibilmente connesso alla qualità di originario coerede.

Da tale qualificazione discende la sua intrasmissibilità, sia *inter vivos* sia *mortis causa*,

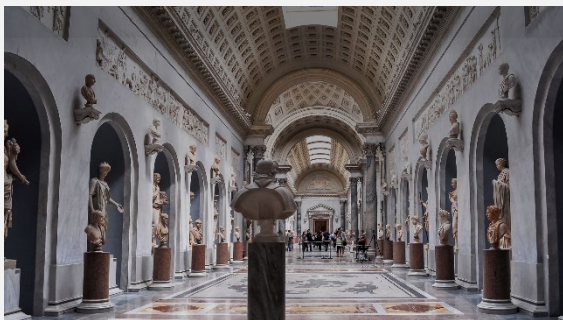
nonché l'impossibilità di estenderne l'ambito applicativo agli aventi causa dei primi successori del *de cuius*.

La pronuncia valorizza la funzione dell'istituto quale strumento di tutela della comunione ereditaria originaria, evitando che esso si trasformi in un vincolo destinato a seguire indefinitamente le vicende circolatorie della quota.

Si tratta quindi di un approdo ermeneutico che, oltre a garantire coerenza sistematica, contribuisce a delimitare con maggiore certezza i rapporti tra recesso successorio e altre ipotesi di prelazione legale.

\* \* \*

### **L'arte che genera liquidità. Quando la collezione diventa garanzia**



*Nel lessico del wealth management internazionale si parla sempre più spesso di art-backed lending: finanziamenti che consentono di ottenere liquidità utilizzando opere d'arte come collateral (garanzia). Dietro questa espressione, tuttavia, si nasconde una realtà più complessa che coinvolge credito, garanzie, due diligence e pianificazione patrimoniale.*

Un collezionista può finanziare un'acquisizione immobiliare, un investimento imprenditoriale o un passaggio generazionale utilizzando come

garanzia un dipinto appeso nel salotto di casa? Negli Stati Uniti la risposta è sempre più spesso affermativa.

E anche nel mondo del wealth management europeo il patrimonio artistico sta progressivamente assumendo una funzione diversa rispetto al passato: non soltanto bene da conservare, ma risorsa da attivare.

Nel mondo del private banking e del wealth management internazionale si è progressivamente affermato il concetto di **art-backed lending**, ossia la possibilità di ottenere finanziamenti facendo leva sul valore economico di una collezione senza necessariamente dismetterne la proprietà.

L'opera non viene venduta, ma utilizzata come collaterale per generare liquidità destinata a nuove acquisizioni, investimenti, iniziative imprenditoriali o esigenze di pianificazione patrimoniale e successoria.

Da un punto di vista strettamente giuridico, queste operazioni assumono normalmente la forma di un **art-secured lending**, vale a dire un finanziamento assistito da una garanzia avente ad oggetto una o più opere d'arte. La distinzione può apparire sottile, ma è significativa. L'art-backed lending descrive la funzione economica dell'operazione; l'art-secured lending ne rappresenta invece l'architettura giuridica.

È proprio questa evoluzione che sta trasformando il ruolo delle collezioni all'interno dei grandi patrimoni. L'arte non viene più considerata esclusivamente come un bene da conservare o tramandare, ma come un asset che, al pari di altre componenti patrimoniali, può contribuire alla gestione dinamica della ricchezza.

## Quando l'arte entra nel wealth management

La crescita dell'art-backed lending riflette un cambiamento più ampio nel modo in cui le istituzioni finanziarie guardano alle collezioni.

**J.P. Morgan Private Bank** presenta il proprio servizio di **Fine Art Financing** come uno strumento integrato di wealth planning che consente di ottenere liquidità mantenendo la proprietà delle opere e, in molti casi, anche la loro disponibilità materiale. Le opere possono continuare a essere esposte nell'abitazione del cliente, concesse in prestito a musei o conservate in depositi specializzati<sup>1</sup>.

Anche **Citi Private Bank** offre servizi di **Art Advisory & Art Finance**<sup>2</sup> e sottolinea come le opere possano essere utilizzate come "collateral" (garanzia) per generare liquidità mantenendo al contempo la continuità della collezione. Citi evidenzia inoltre il ruolo centrale dei propri specialisti nella valutazione delle opere e nella strutturazione del finanziamento<sup>3</sup>.

Accanto alle grandi banche private operano soggetti specializzati come **Sotheby's Financial Services** che negli ultimi anni si è affermata come uno dei principali operatori globali del settore. Sotheby's dichiara di avere originato oltre 12 miliardi di dollari di prestiti dalla nascita del servizio e di poter concedere finanziamenti fino a 250 milioni di dollari garantiti da opere d'arte e altri beni da collezione<sup>4</sup>.

I numeri confermano che non si tratta più di un mercato di nicchia. Un dato significativo emerge dall'**Art Basel and UBS Survey of Global**

**Collecting 2023**: il ricorso al credito per finanziare acquisti d'arte non rappresenta più un fenomeno marginale.

Secondo l'indagine, il 43% dei collezionisti ad alto patrimonio ha utilizzato prestiti o altre forme di finanziamento per acquisire opere d'arte e beni da collezione, mentre il 30% ha fatto ricorso a tali strumenti nel corso degli ultimi due anni.

Particolarmente elevata risulta la diffusione del credito tra i collezionisti tedeschi e giapponesi, persino superiore a quella osservata nei mercati più maturi del Regno Unito e degli Stati Uniti<sup>5</sup>.

## Una nuova alternativa alla vendita

La ragione del successo dell'art-backed lending è relativamente semplice.

Molti collezionisti possiedono opere dal valore significativo, ma preferiscono non venderle. Le ragioni possono essere molteplici: considerazioni fiscali, aspettative di rivalutazione futura, ragioni affettive, esigenze reputazionali o il desiderio di mantenere l'integrità di una collezione costruita nel tempo.

In questi casi il finanziamento garantito dall'opera offre una soluzione alternativa. Il valore economico contenuto nella collezione viene trasformato in liquidità senza che il proprietario debba rinunciare all'opera stessa.

Non sorprende quindi che gli operatori internazionali presentino questo strumento come una componente della pianificazione patrimoniale e non semplicemente come una forma di credito. L'obiettivo non è soltanto

<sup>1</sup><https://privatebank.jpmorgan.com/eur/it/services/lending/specialty-lending/fine-art-financing>.

<sup>2</sup> <https://www.privatebank.citibank.com/we-offer/art>.

<sup>3</sup><https://www.citigroup.com/global/news/perspectives/2026/navigating-buyer-beware-art-market-guiding-clients-intersection-art-finance>.

<sup>4</sup> <https://www.sothebys.com/en/about/services/sothebys-financial-services>.

<sup>5</sup> <https://www.artbasel.com/stories/art-collection-finance-loans>.

finanziare l'acquisto di nuove opere, ma più in generale valorizzare una porzione del patrimonio già esistente.

### Il vero cuore dell'operazione: la due diligence

Se l'art-backed lending racconta il lato economico del fenomeno, la **due diligence** ne rappresenta il vero fondamento operativo. Uno degli aspetti più interessanti del modello sviluppato da Sotheby's Financial Services è proprio il processo attraverso cui un'opera viene trasformata in collateral<sup>6</sup>.

La struttura prevede normalmente una fase preliminare di consultazione, la predisposizione di una term sheet, un'articolata attività di due diligence, la documentazione contrattuale, il closing e la successiva gestione del rapporto<sup>7</sup>.

La **due diligence** riguarda anzitutto **l'opera**.

Tra gli aspetti normalmente esaminati figurano **autenticità, provenienza, titolarità, stato di conservazione, eventuali vincoli, copertura assicurativa, liquidità del mercato dell'artista e valore potenziale** in caso di realizzo della garanzia.

Ma l'analisi non si ferma al bene. Gli operatori effettuano verifiche approfondite anche sul **cliente**, sulla **struttura dell'operazione** e sugli **aspetti di compliance**. Sotheby's, ad esempio, richiama espressamente le attività di due diligence e compliance review come passaggio essenziale del processo di finanziamento.

È proprio questa attenzione alla verifica preventiva che distingue l'art lending

contemporaneo dall'immagine semplificata del "prestito garantito da un quadro". In realtà, si tratta di operazioni nelle quali convergono **competenze interdisciplinari** come quelle **finanziarie, legali, fiscali, assicurative e storico-artistiche**.

### Dall'arte ai mercati finanziari

L'evoluzione dell'art lending sta raggiungendo una dimensione ancora più sofisticata.

Il fenomeno ha raggiunto una scala tale che nel **2024 Sotheby's Financial Services** ha collocato una cartolarizzazione da **700 milioni di dollari** garantita da prestiti assistiti da opere d'arte<sup>8</sup>, seguita nel **2026** da una nuova operazione da **900 milioni di dollari**. Non si tratta più soltanto di credito ai collezionisti, ma della progressiva integrazione dell'arte nei mercati finanziari istituzionali<sup>9</sup>.

La diffusione dell'art-backed lending dimostra come l'arte stia progressivamente entrando nel linguaggio della finanza istituzionale.

Se per alcuni questa evoluzione rappresenta una forma di eccessiva finanziarizzazione del patrimonio artistico, per altri costituisce un passaggio inevitabile verso una maggiore integrazione dell'arte nelle strategie di wealth management contemporanee.

La sfida consiste nel trovare un equilibrio tra queste due esigenze: preservare la dimensione culturale dell'opera senza rinunciare alle opportunità offerte dalla sua valorizzazione economica.

---

<sup>6</sup> <https://www.sothebys.com/en/articles/how-to-leverage-your-10-million-art-collection>.

<sup>7</sup> <https://www.sothebys.com/en/articles/art-backed-lending-101-unlocking-the-value-of-your-fine-art-collection>.

<sup>8</sup> <https://www.theartnewspaper.com/2024/05/23/gray-market-sothebys-700m-art-backed-debt-security-explained>.

<sup>9</sup> <https://www.artnews.com/art-news/news/sothebys-art-backed-securitization-collectible-cars-900-million-1234771306/>.

## La prospettiva italiana: quando l'art-backed lending diventa art-secured lending

Finché si parla di **art-backed lending** (concetto economico e patrimoniale) il riferimento è alla funzione economica dell'operazione: generare liquidità sfruttando il valore della collezione.

Quando però si passa dal piano economico a quello giuridico, entra in gioco l'**art-secured lending** (struttura giuridica sottostante) e, con esso, la disciplina delle garanzie. In un Paese come l'Italia, che custodisce una quota significativa del patrimonio artistico privato europeo, l'evoluzione di questi strumenti merita particolare attenzione.

Nel diritto italiano, il **pegno su beni mobili non registrati** continua tradizionalmente a fondarsi sul principio dello **spossessamento**. In termini semplificati, il bene deve essere consegnato al creditore o a un soggetto terzo incaricato della custodia affinché la garanzia possa produrre pienamente i propri effetti.

È proprio qui che emerge la tensione tra modelli internazionali e diritto italiano. Mentre molte strutture di art-backed lending sviluppate nei mercati anglosassoni sono concepite per consentire al collezionista di continuare a detenere e utilizzare l'opera, la disciplina italiana del pegno continua tradizionalmente a fondarsi sullo spossessamento del bene.

La garanzia, quindi, rischia di entrare in conflitto con una delle principali ragioni che spingono a collezionare: la possibilità di vivere quotidianamente l'opera.

A ciò si aggiunge il tema, tipicamente italiano, dei **beni culturali** e delle **limitazioni alla circolazione** di determinate opere, profili che devono essere attentamente considerati nella strutturazione della garanzia.

## Oltre il collezionismo: una nuova funzione del patrimonio artistico

L'art-backed lending racconta una trasformazione più ampia che sta interessando il rapporto tra arte e patrimonio. L'opera continua a essere passione, cultura, memoria e identità. Ma diventa anche liquidità potenziale, collaterale, strumento di pianificazione e componente di una strategia patrimoniale complessiva.

Per i professionisti del wealth management la sfida non consiste semplicemente nel trovare nuove forme di finanziamento. Consiste nel comprendere come integrare il patrimonio artistico all'interno di una **governance familiare sempre più sofisticata**, nella quale diritto, fiscalità, investimento, successione, assicurazione e mercato dell'arte devono dialogare tra loro.

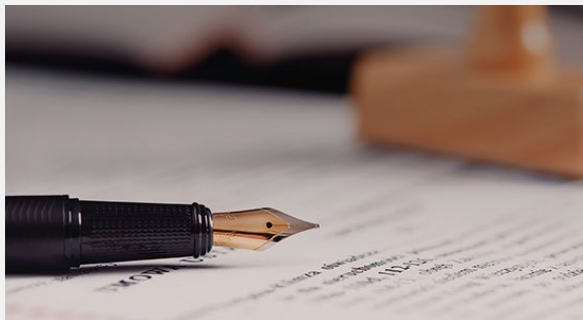
La vera domanda, allora, non è più se l'arte possa generare liquidità. La prassi internazionale dimostra che può farlo. La questione è piuttosto come trasformare questa possibilità in uno strumento efficiente e sostenibile all'interno del contesto giuridico italiano.

Per secoli il valore di una collezione è stato misurato principalmente dalla qualità delle opere che la componevano. Oggi, senza perdere la propria dimensione culturale e identitaria, il patrimonio artistico acquisisce una funzione ulteriore: quella di strumento di **pianificazione patrimoniale**.

La vera sfida per collezionisti, advisor e istituzioni finanziarie sarà trovare il **punto di equilibrio** tra queste due anime dell'arte: **bene da custodire** e **risorsa da valorizzare**.

\* \* \*

## Patto di famiglia: niente esenzione se il disponente conserva il controllo effettivo



*Con la Risposta n. 143/2026, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che, ai fini dell'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni prevista per i patti di famiglia, non è sufficiente il trasferimento della maggioranza dei diritti di voto. Occorre che il beneficiario acquisisca un controllo effettivo e sostanziale dell'impresa. Laddove invece il disponente mantenga prerogative tali da condizionare la gestione societaria, l'agevolazione di cui all'art. 3, co. 4-ter del TUSD non può trovare applicazione.*

### La fattispecie

L'istante è socio unico di una società che esercita, sia attività di holding, sia attività di gestione e valorizzazione immobiliare. Il contribuente rappresenta di voler realizzare un progressivo **passaggio generazionale** a favore del figlio, con l'obiettivo di garantire la continuità dell'impresa.

Lo strumento individuato per l'operazione è il patto di famiglia ex art. 768-bis c.c., articolato secondo il seguente schema: trasferimento della **nuda proprietà** delle partecipazioni al figlio, pari al 95% del capitale sociale, con **usufrutto vitalizio** riservato al padre, e attribuzione del diritto di voto al nudo proprietario tramite apposita convenzione ex art. 2352 c.c. In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 4-ter, del TUSD, il figlio assumerebbe

inoltre l'impegno a conservare il **controllo** della società per almeno cinque anni.

Contestualmente, tuttavia, lo statuto sarebbe modificato per riservare al disponente una serie di diritti particolari, ai sensi dell'art. 2468 c.c., tra cui: il diritto di essere nominato amministratore (e presidente del CdA, ove presente); il diritto di rappresentare la società ed esprimere il voto nelle assemblee delle partecipate chiamate a deliberare, tra l'altro, su nomine degli organi sociali, revoche e operazioni straordinarie; il diritto di esprimere il proprio gradimento in caso di trasferimento delle partecipazioni da parte degli altri soci. A ciò si aggiunge la previsione di un *quorum* rafforzato del 96% per modificare tali clausole statutarie.

L'istante chiede quindi all'Agenzia delle Entrate se il trasferimento possa beneficiare dell'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni prevista per i trasferimenti d'azienda e di partecipazioni effettuati nell'ambito di un patto di famiglia.

### La tesi del contribuente

Nella prospettiva del contribuente, il requisito richiesto dall'art. 3, comma 4-ter, del TUSD sarebbe, nella specie, soddisfatto.

Con riferimento alle società di capitali, infatti, la norma richiede esclusivamente che il trasferimento consenta al beneficiario di acquisire o integrare il controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, c.c. Poiché il figlio riceverebbe il 95% dei diritti di voto esercitabili in assemblea, il controllo di diritto risulterebbe formalmente trasferito e l'esenzione dovrebbe quindi trovare applicazione.

## **Per l'Agenzia il controllo deve essere effettivo, non soltanto formale**

L'Agenzia delle Entrate non condivide l'impostazione e ribadisce un principio ormai consolidato nella propria prassi: il trasferimento della maggioranza dei diritti di voto non è, di per sé, sufficiente a integrare il requisito del controllo richiesto dalla norma agevolativa.

Ai fini dell'esenzione, occorre verificare se il beneficiario sia concretamente in grado di esercitare il **potere decisionale** riconducibile al **controllo di diritto**, influenzando in modo effettivo le deliberazioni assembleari ordinarie e la gestione della società.

L'Agenzia richiama, sul punto, le recenti Risposte n. 109 e n. 115 del 2026, nelle quali aveva già evidenziato la necessità di valutare gli assetti di governance, nonché l'ordinanza della Cassazione n. 6616/2026, secondo cui il controllo rilevante ai sensi dell'art. 2359 c.c. presuppone la concreta capacità di determinare l'esito delle deliberazioni assembleari ordinarie.

Applicando tali principi al caso concreto, l'Agenzia ritiene che i diritti particolari attribuiti al padre, mediante integrazione dello statuto, siano incompatibili con la *ratio* della disposizione agevolativa.

Ed infatti, sebbene il figlio acquisisca formalmente il 95% dei diritti di voto, il disponente continuerebbe a mantenere un ruolo determinante nella gestione societaria.

Particolarmente significativa è la previsione che attribuisce al padre-istante il diritto di essere nominato amministratore della *holding* e delle società partecipate, prerogativa ulteriormente rafforzata dal *quorum* (96%) necessario per modificare la relativa clausola statutaria: il figlio, pur titolare del 95% dei voti, non sarebbe in grado di rimuovere autonomamente tale assetto.

Secondo l'Agenzia, tali elementi impediscono di ritenere realizzato un passaggio effettivo del controllo in favore del beneficiario e dimostrano, per converso, come il disponente continui a esercitare **un'influenza sostanziale e decisiva sulla gestione societaria**.

Alla luce di tali considerazioni, l'Agenzia nega l'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni per il patto di famiglia prospettato e prospetta l'assoggettamento a imposta di donazione in misura ordinaria.

## **Un monito per i contribuenti: attenzione ai poteri riservati al disponente**

La Risposta in commento si inserisce nel solco di un orientamento ormai consolidato, teso a valorizzare una nozione sostanziale di controllo, coerente con la finalità dell'art. 3, comma 4-ter, del TUSD, ossia quella di favorire il reale trasferimento dell'impresa e assicurare, per l'effetto, la continuità aziendale.

Il messaggio dell'Agenzia appare chiaro: il passaggio generazionale non può esaurirsi in un trasferimento meramente formale delle partecipazioni. Per beneficiare dell'esenzione è necessario che il successore acquisisca una reale capacità di indirizzo dell'impresa.

Ne consegue che, nella strutturazione di patti di famiglia, una particolare attenzione dovrà essere riservata agli assetti di governance e alle clausole statutarie, giacché prerogative che lasciano al disponente **poteri di influenza rilevanti** possono essere ritenute **incompatibili con un effettivo trasferimento del controllo** e, conseguentemente, precludere l'accesso al beneficio fiscale.

\* \* \*

## **Casa familiare, il coniuge separato non perde automaticamente il diritto di abitazione**



*Il coniuge separato senza addebito può conservare il diritto di abitazione sulla casa familiare previsto dall'art. 540, comma 2, c.c. La separazione, da sola, non basta a far venir meno tale tutela: occorre verificare se l'immobile conservi ancora un collegamento concreto con la precedente vita familiare. La stessa verifica è decisiva anche per stabilire se la permanenza nell'abitazione integri possesso di beni ereditari ai sensi dell'art. 485 c.c.*

### **Restare nella casa equivale davvero a possederla come bene ereditario?**

La vicenda nasce dall'iniziativa di una banca, creditrice ipotecaria su un immobile intestato in comproprietà a due coniugi. Dopo la morte della moglie, l'istituto aveva interesse a individuare gli effettivi eredi, così da poter procedere all'esecuzione sull'intero bene.

Le tre figlie, nominate eredi universali per testamento, avevano però rinunciato all'eredità. Secondo la banca, il marito superstite doveva allora essere considerato unico erede anche in applicazione dell'art. 485 c.c., perché era rimasto nella disponibilità dell'immobile senza redigere l'inventario nei termini di legge.

Il marito si opponeva a questa ricostruzione. A suo avviso, la presenza nell'abitazione non dipendeva dal possesso di beni ereditari, ma dal diritto di abitazione riconosciuto al coniuge superstite sulla casa familiare, anche se tra i

coniugi era intervenuta una separazione personale.

La Corte d'Appello aveva escluso tale diritto, ritenendo che la separazione personale facesse venir meno la nozione di casa familiare e, quindi, i diritti di abitazione e uso previsti dall'art. 540 c.c.

La Cassazione ha cassato la decisione d'appello. Il principio affermato è netto: il coniuge separato senza addebito può conservare il diritto di abitazione sulla casa familiare se l'immobile mantiene un legame concreto con la sua originaria funzione familiare. Non sono quindi ammessi automatismi, né per escludere i diritti di abitazione e uso, né per applicare l'art. 485 c.c.

### **La separazione non esclude automaticamente il diritto di abitazione**

La pronuncia affronta e risolve quattro profili di particolare rilievo pratico.

1. Separazione e diritto di abitazione: la separazione personale non fa venir meno automaticamente il diritto del coniuge superstite sulla casa familiare.
  2. Verifica concreta sulla casa familiare: il giudice deve accertare se l'immobile conservi, al momento dell'apertura della successione, un collegamento effettivo con la precedente vita familiare.
  3. Diritto di abitazione e possesso ereditario: la permanenza del coniuge nell'immobile può dipendere dal diritto di abitazione e non integrare, di per sé, possesso di beni ereditari rilevante ai sensi dell'art. 485 c.c.
  4. Effetti successori: resta distinto il piano della chiamata all'eredità da quello del diritto di abitazione attribuito ex lege al coniuge superstite.
1. La Corte si colloca nel solco dell'orientamento più recente, inaugurato nel 2023, che valorizza la funzione concreta dell'immobile. La casa familiare non perde

necessariamente tale qualifica per il solo fatto che i coniugi si siano separati. In particolare:

- la casa familiare può mantenere tale qualificazione anche dopo la separazione dei coniugi;
- non è indispensabile la permanenza della convivenza;
- i diritti di abitazione e uso possono spettare anche al coniuge separato senza addebito, purché l'immobile conservi un collegamento concreto con la funzione familiare originaria.

Su questa base, la Cassazione censura la decisione d'appello perché fondata su una regola astratta: la separazione personale non equivale, di per sé, alla perdita della casa familiare. Il giudice deve invece verificare, caso per caso, se l'immobile conservi ancora una funzione riconducibile alla precedente comunità familiare.

Il passaggio è rilevante anche sul piano patrimoniale. La permanenza del coniuge superstite nella casa già abitata durante il matrimonio può essere semplice esercizio del diritto di abitazione e non possesso di beni ereditari. In tal caso non opera automaticamente il meccanismo dell'art. 485 c.c., che può comportare l'acquisto dell'eredità pura e semplice in mancanza di inventario.

La pronuncia chiarisce quindi due aspetti.

1. Il coniuge superstite non diventa automaticamente erede puro e semplice per il solo fatto di essere chiamato all'eredità e di continuare a utilizzare l'immobile. Prima di

applicare l'art. 485 c.c., occorre verificare se tale permanenza trovi titolo nel diritto di abitazione previsto dall'art. 540, comma 2, c.c. oppure se integri un effettivo possesso dei beni ereditari.

2. La pronuncia affronta inoltre la diversa questione relativa al conseguimento del possesso del bene da parte del legatario – il godimento dell'immobile da parte del coniuge superstite è infatti definito un legato ex lege -. Quest'ultimo, di regola, non acquista automaticamente il possesso del bene oggetto di legato, ma deve conseguirlo dall'onerato. Nel caso concreto, tale profilo assumeva particolare rilievo poiché le eredi testamentarie avevano rinunciato all'eredità e l'individuazione dei successori effettivi costituiva uno dei punti centrali della controversia.

### **Casa familiare e creditori: perché il titolo di occupazione è decisivo**

La decisione è importante perché rafforza la tutela del coniuge superstite separato senza addebito e, al tempo stesso, impone un accertamento concreto. La separazione personale non basta a cancellare i diritti di abitazione e uso sulla casa familiare: ciò che conta è la funzione ancora svolta dall'immobile al momento della successione.

Il caso ha importanti ricadute operative significative anche per creditori. Come per il caso concreto, la banca mutuataria è stata costretta ad accertare a che titolo il coniuge occupava l'immobile e quindi la responsabilità di quest'ultimo per i debiti ereditari.

Per maggiori informazioni e approfondimenti

**Fabrizio Gaetano Pacchiarotti**

*Partner e Responsabile Osservatorio Private Wealth*

**[Fabrizio.Pacchiarotti@MorriRossetti.it](mailto:Fabrizio.Pacchiarotti@MorriRossetti.it)**

---

**Morri Rossetti & Franzosi**



**Osservatorio PW**





OSSERVATORIO  
PRIVATE WEALTH  
*di Morri Rossetti & Franzosi*

Piazza Eleonora Duse, 2  
20122 Milano  
**MorriRossetti.it**

**Osservatorio-wealth.it**