

**Il contratto di compravendita della nuda proprietà di un immobile stipulato, tra una madre ed una figlia, mediante la corresponsione di un prezzo inferiore a quello di mercato, non costituisce un contratto simulato di una donazione.**

La vicenda trae origine dal fatto che, nel corso dell'anno 2004, una madre ha stipulato, con la di lei figlia, un contratto avente ad oggetto la cessione, in favore di quest'ultima, della nuda proprietà dell'immobile di sua proprietà riservandosi l'usufrutto sullo stesso. Quanto sopra, pattuendo il prezzo di Euro 20.000,00 che, nella circostanza, è stato, integralmente, corrisposto dalla figlia. A fronte di ciò, nel corso dell'anno 2017, gli altri figli della donna, ritenuta la "simbolicità" della somma corrisposta in favore della madre e dunque ritenuta la simulazione della compravendita intercorsa, hanno, pertanto, vocato in giudizio la sorella, innanzi il Tribunale di Grosseto, al fine di ottenere un pronunciamento che dichiarasse che, in realtà, il contratto di compravendita della nuda proprietà dell'immobile, stipulato tra le parti, dissimulava una donazione della quale gli attori eccepivano, peraltro, la nullità per carenza, a loro dire, dei requisiti di legge. Incardinatosi il giudizio, nel quale quale unica attività istruttoria veniva espletata una C.T.U. che determinava che all'epoca dei fatti l'immobile in questione aveva un valore commerciale di Euro 187.500,00, il Tribunale di Grosseto, con la sentenza n° 549/16, pubblicata in data 29/07/2016, respingeva la domanda proposta dagli attori sui seguenti presupposti:

- gli attori non avevano contestato il fatto che, in passato, per l'acquisto della nuda proprietà dell'immobile, la loro sorella avesse, effettivamente, corrisposto Euro 20.000,00 in favore della madre. Circostanza, questa, ovvero quella del pagamento del prezzo, che, nel caso di specie, escludeva, a dire del Tribunale, la sussistenza di una intervenuta donazione tra le parti;
- il Tribunale, inoltre, in mancanza della sussistenza della c.d. scrittura di verità ed in assenza di ogni altra prova sul punto, escludeva, poi, la sussistenza dell'*animus donandi* della madre in favore della figlia;
- per concludere, il Tribunale evidenziava, infine, che, anche laddove fosse stata raggiunta (ma ciò non era avvenuto) la prova dell'accordo simulatorio tra la madre e la figlia, l'atto stipulato, potendosi configurare quale *negotium mixtum cum donatione*, in ogni caso, di sarebbe dovuto ritenere valido ed efficace tra le parti avendo tutti i requisiti di forma e di sostanza, normativamente, richiesti.. Anche in ragione di ciò, il Tribunale di Grosseto respingeva, dunque, la domanda attrice.

Avverso tale sentenza hanno interposto appello gli attori ma anche la Corte di Appello di Firenze, con il pronunciamento n° 1002/2022, pubblicato in data 20/05/2022, ha respinto la domanda che è stata proposta dagli appellanti confermando, in toto, le argomentazioni che sono state poste a base del pronunciamento del Tribunale di Grosseto.