



FAMIGLIA E PATRIMONIO · ATTRIBUZIONI TRA CONIUGI

Chi paga la casa intestata all'altro può riavere i soldi?

Cosa dice davvero la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 10388/2026 sull'animus donandi. La differenza, spesso ignorata, fra contribuzione al bilancio familiare, donazione, prestito e attribuzione senza causa: quattro qualificazioni con destini opposti in caso di separazione. Perché a decidere la restituzione non è la sproporzione al reddito, ma la prova rigorosa dell'intento di donare, e su chi grava quella prova.

È una delle domande che tornano più spesso quando un matrimonio o una convivenza finisce: i soldi versati per la casa intestata all'altro, per l'auto, per la ristrutturazione, si possono chiedere indietro? Attorno al tema circolano due idee opposte e ugualmente imprecise: che tutto ciò che si paga in famiglia sia una donazione irripetibile, e che basti dimostrare la sproporzione fra la spesa e il proprio reddito per trasformarla in prestito da restituire. Questo Quaderno fissa, alla fonte, il principio effettivo affermato dalla Cassazione nel 2026 e lo traduce in indicazioni concrete per chi finanzia un acquisto e per chi assiste le parti in una compravendita.

SCHEDA DEL DOCUMENTO

Titolo	Chi paga la casa intestata all'altro può riavere i soldi? L'animus donandi secondo Cass. n. 10388/2026
Categoria	Famiglia e Patrimonio · Guida ragionata a una pronuncia
Data	Settembre 2026
Destinatari	Coniugi e conviventi che finanziano un acquisto intestato all'altro, futuri eredi, agenti e operatori immobiliari
Quaderni USEC collegati	N.03 «Donazioni immobiliari»; N.08 «Proteggere un immobile da creditori e fisco»; N.11 «Donazioni e azione di riduzione»; N.29 «Testamento e successioni»
A cura di	USEC — Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ **AVVISO AL LETTORE**

Questo Quaderno commenta una singola pronuncia di legittimità, la Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, ordinanza n. 10388/2026, depositata il 20 aprile 2026, letta sul testo integrale, e dà conto delle regole civilistiche e delle novità normative che ne completano il quadro. Ogni articolo di legge e ogni precedente sono citati per estremi verificati. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale, non sostituisce l'avvocato o il notaio sul caso concreto e non anticipa gli sviluppi del giudizio, che la Cassazione ha rinviato alla Corte d'Appello per una nuova decisione. Le qualificazioni giuridiche dipendono in modo decisivo dai fatti del singolo caso e dalle prove offerte in giudizio.

NOTA METODOLOGICA

Il principio di diritto è riportato nella formulazione testuale dell'ordinanza. I fatti della vicenda sono quelli descritti nella parte narrativa della pronuncia, senza aggiunte. Gli articoli del codice civile sono citati per numero; i precedenti di legittimità richiamati dalla stessa Corte sono indicati per sezione, numero, anno e, dove disponibile, numero di massima ufficiale. Le parti del caso sono anonimizzate come nel testo pubblicato. Dove una lettura divulgativa diffusa non trova riscontro nella motivazione della sentenza, è segnalata espressamente come non corretta, non riportata come principio.

Premessa · Una domanda concreta, due risposte sbagliate

Marito e moglie, durante il matrimonio, si scambiano denaro di continuo: uno paga il mutuo, l'altro l'auto, uno la ristrutturazione, l'altro l'arredo. Finché la coppia dura, nessuno tiene la contabilità. Quando la crisi arriva, quel flusso di denaro diventa una domanda precisa: ciò che ho pagato per un bene intestato all'altro, posso chiederlo indietro?

Alla domanda si danno spesso due risposte, entrambe rassicuranti e entrambe imprecise. La prima: «in famiglia si dona, quindi non si restituisce nulla». La seconda, più recente e apparentemente tecnica: «se la spesa è sproporzionata rispetto al mio reddito, non è una donazione ma un prestito, quindi va restituita». Nessuna delle due fotografa il diritto vigente. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 10388/2026, ha ribadito una regola diversa e più solida, che questo Quaderno ricostruisce e traduce.

Cosa trovate in questo Quaderno

PARTE I · IL PRINCIPIO E LA VICENDA	PARTE II · LE REGOLE CIVILISTICHE E LA PROVA
1. La domanda di fondo e le due idee da correggere	6. Donazione diretta e indiretta: la questione della forma
2. Il principio della Cassazione n. 10388/2026	7. Contribuzione e obbligazione naturale: quando non si restituisce
3. La vicenda decisa: l'auto intestata al marito	8. Arricchimento senza causa e indebito: quando si restituisce
4. Le qualificazioni possibili di un esborso	9. L'onere della prova e gli indizi che pesano
5. Perché il rapporto familiare da solo non basta	10. L'errore da evitare: «sproporzione al reddito uguale prestito»
	11. Effetti successori e circolazione dell'immobile
	12. Indicazioni operative, domande e conclusioni

PARTE I · IL PRINCIPIO E LA VICENDA DECISA

I.

La domanda di fondo e le due idee da correggere

Per orientarsi serve mettere subito da parte i due luoghi comuni, perché costruiscono aspettative sbagliate in chi litiga per il denaro dopo una separazione.

La **prima idea** è che ogni attribuzione fra coniugi sia una donazione, e come tale definitiva. È imprecisa perché confonde due cose diverse: il fatto che molti esborsi familiari siano effettivamente irripetibili (non si possono chiedere indietro) e la ragione per cui lo sono. Quella ragione, nella maggior parte dei casi, non è la donazione, ma l'adempimento di un dovere: il dovere di contribuzione al bilancio della famiglia. Cambiare la causa cambia le conseguenze, come si vedrà.

La **seconda idea** è più insidiosa perché sembra rigorosa: se la somma versata è sproporzionata rispetto al reddito di chi la versa, allora non è una donazione ma un prestito, e quindi va restituita, con l'onere della prova che si sposta sull'altro. Questa ricostruzione, diffusa da schede e infografiche divulgative, **non è il principio affermato dalla Cassazione**. La Corte non ragiona in termini di «sproporzione al reddito che si converte in prestito»: ragiona in termini di **prova dell'intento di donare**. Il capitolo 10 vi ritorna in modo esteso, perché è l'equivoco più frequente e più costoso.

2.

Il principio della Cassazione n. 10388/2026

Il cuore della pronuncia è una sola frase, che la Corte enuncia come principio di diritto vincolante per il giudice del rinvio. La riportiamo nella sua formulazione testuale.

IL PRINCIPIO DI DIRITTO (TESTO DELL'ORDINANZA)

«Nel contesto di relazioni coniugali, ovvero di convivenze affettive che abbiano assunto carattere di "unioni di fatto", l'attribuzione di beni immobili, o di mobili registrati, da parte di uno dei coniugi (o conviventi) in favore dell'altro, necessita, per poter essere qualificata come donazione indiretta, di una prova rigorosa, e di motivazione parimenti rigorosa, in ordine alla ricorrenza del cosiddetto animus donandi».

Tradotto in linguaggio comune: quando un coniuge (o un convivente stabile) paga per un bene importante, una casa o un veicolo, intestato all'altro, quel pagamento **non si presume una donazione**. Chi sostiene che si sia trattato di una liberalità deve dimostrarlo, con prove serie, e il giudice che accoglie quella tesi deve spiegarla con una motivazione altrettanto rigorosa. L'espressione latina **animus donandi** indica appunto l'intenzione di donare, cioè la volontà di arricchire l'altro senza attendersi nulla in cambio: è l'elemento che distingue una donazione da qualsiasi altro spostamento di denaro.

La posta in gioco è pratica, non teorica. Se l'esborso è una donazione valida, chi ha pagato non può pretendere la restituzione per il solo venir meno del rapporto. L'assenza di una donazione, però, non apre da sola la porta al rimborso: occorre verificare se il pagamento trovi causa nella contribuzione familiare, in un'obbligazione naturale, in un accordo di restituzione o in un'altra giustificazione giuridica, come si vedrà al capitolo 4. Ecco perché stabilire a chi tocca provare che cosa decide la causa.

3.

La vicenda decisa: l'auto intestata al marito

La Cassazione insegna meglio quando si segue il caso concreto che ha deciso. Qui i fatti sono lineari e istruttivi, e li riportiamo così come descritti nell'ordinanza.

Una moglie, in regime di **separazione dei beni**, acquista durante il matrimonio un'autovettura e la **intesta al marito**, pur pagandone interamente il prezzo: in parte con la permuta di un proprio veicolo, per 4.000 euro, e per il resto con un finanziamento richiesto, ottenuto e rimborsato da lei, per un totale di **14.685 euro**. Dopo la separazione legale, e dopo un primo tentativo infruttuoso di riavere l'auto, agisce in giudizio per ottenere almeno la restituzione della somma, invocando in via alternativa l'arricchimento senza causa (art. 2041 c.c.) e la ripetizione dell'indebito (art. 2033 c.c.). Contesta espressamente di avere avuto qualunque intento di donare.

I tre gradi di giudizio danno tre risposte diverse, ed è questa oscillazione a rendere il caso significativo.

GRADO	DECISIONE	RAGIONAMENTO
Tribunale di Brescia n. 830/2019, 25 marzo 2019	Accoglie in parte: condanna il marito a restituire 5.500 euro ex art. 2041 c.c.	Riconosce un arricchimento del marito privo di giustificazione, almeno in parte
Corte d'Appello di Brescia n. 923/2022, 18 luglio 2022	Riforma del tutto: nessuna restituzione	Qualifica l'operazione come donazione indiretta del veicolo, ritenendo che i conferimenti spontanei fra coniugi abbiano causa nella liberalità e siano perciò irripetibili
Corte di Cassazione n. 10388/2026, 20 aprile 2026	Cassa con rinvio alla Corte d'Appello di Brescia in diversa composizione	La donazione indiretta era stata affermata senza la prova rigorosa dell'animus donandi e con motivazione insufficiente e contraddittoria

Il punto che ribalta la decisione d'appello è tanto semplice quanto decisivo. La moglie aveva **usato stabilmente l'auto per le proprie esigenze**. La stessa Corte di Cassazione osserva che quell'uso esclusivo, lungi dal confermare la volontà di donare il veicolo al marito, depone semmai per la sua **assenza**. Presumere una donazione da un bene che chi paga continua a usare come proprio è, nelle parole della Corte, un ragionamento «assiomatico» e «intrinsecamente contraddittorio».

NOTA DI LETTURA · UN RINVIO, NON UNA CONDANNA DEFINITIVA

La Cassazione non ha stabilito che il marito debba restituire il denaro. Ha stabilito che la Corte d'Appello ha qualificato male i fatti e dovrà riesaminarli applicando il principio corretto: prima di parlare di donazione, occorre la prova rigorosa dell'intento di donare. L'esito finale dipenderà da quella nuova valutazione di merito.

PRIMA VERIFICA · IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI

La vicenda decisa riguardava coniugi in **separazione dei beni**, e l'intero problema della restituzione presuppone che il bene appartenga davvero, in via esclusiva, al coniuge intestatario. In regime di **comunione legale** l'intestazione formale a uno solo non basta a stabilirlo: gli acquisti compiuti durante il matrimonio, anche separatamente, cadono di regola in comunione ai sensi dell'art. 177 c.c., salvo le ipotesi di beni personali previste dall'art. 179 c.c. I beni già posseduti prima del matrimonio e quelli pervenuti dopo per donazione o successione restano personali alle condizioni previste dalla legge. Per gli immobili e i mobili registrati acquistati durante il matrimonio nelle ipotesi delle lettere c), d) ed f) del primo comma dell'art. 179 (beni di uso strettamente personale, beni destinati all'esercizio della professione, beni acquistati con il prezzo del trasferimento di beni personali), l'esclusione dalla comunione richiede che risulti dall'atto di acquisto, con la partecipazione dell'altro coniuge, ferma la necessaria sussistenza dei presupposti oggettivi della natura personale del bene. La questione dell'esborso sostenuto per un bene interamente intestato e appartenente all'altro si pone dunque, nella sua forma più netta, nella separazione dei beni o quando l'acquisto è rimasto fuori dalla comunione. Prima di ragionare su donazioni e restituzioni, la prima verifica è sempre il regime patrimoniale e l'effettiva titolarità del bene.

4.

Le qualificazioni possibili di un esborso familiare

Lo stesso pagamento, ad esempio i 14.685 euro dell'auto, può ricevere quattro qualificazioni giuridiche diverse, e ognuna porta a una conseguenza opposta sul piano della restituzione. La Cassazione, nella pronuncia del 2026, ne discute tre; la quarta, il prestito, non era oggetto di quel giudizio, ma completa la mappa per chi deve orientarsi. Comprendere questa mappa è comprendere l'intera materia.

QUALIFICAZIONE	CHE COSA SIGNIFICA	SI RESTITUISCE?	CHI DEVE PROVARE
Contribuzione familiare (art. 143 c.c.) o obbligazione naturale (art. 2034 c.c.)	L'esborso adempie il dovere di mantenere la famiglia, secondo le capacità di ciascuno	No , di regola irripetibile	Chi ne invoca gli effetti, ma è la lettura «di regola» degli esborsi fra coniugi
Donazione (diretta, art. 769; o indiretta, art. 809 c.c.)	L'esborso arricchisce l'altro per spirito di liberalità, senza contropartita	No , se valida	Chi sostiene che vi sia stata donazione (prova rigorosa dell' <i>animus donandi</i>)
Prestito o patto di restituzione (mutuo, art. 1813 c.c.)	L'esborso è erogato con l'intesa, espressa o documentata, che venga restituito	Sì , secondo l'accordo	Chi allega il prestito, dimostrando l'accordo di restituzione
Attribuzione senza causa (artt. 2033 e 2041 c.c.)	L'esborso non trova giustificazione né nella contribuzione né in una liberalità provata né in un accordo	Sì : per intero se il pagamento era indebito; nei limiti dell'arricchimento nell'azione residuale ex art. 2041	Chi chiede la restituzione, dimostrando il pagamento e l'assenza di causa

La pronuncia del 2026 lavora proprio sulla frontiera fra la seconda e la prima riga. La Corte d'Appello aveva collocato l'esborso nella donazione; la Cassazione ricorda che, in assenza di prova rigorosa dell'intento di donare, l'attribuzione fra coniugi va ricondotta «di regola» alla contribuzione familiare o all'obbligazione naturale, e solo dove manchi anche questa giustificazione si apre lo spazio della restituzione. Il prestito resta una qualificazione possibile, ma non si presume: opera solo se chi lo invoca ne dà prova, e per questo il capitolo 12 suggerisce di formalizzarlo per iscritto quando è davvero voluto.

5.

Perché il rapporto familiare, da solo, non basta

Il fulcro della decisione è un divieto di scorciatoie. Il giudice d'appello aveva ragionato così: i coniugi, durante il matrimonio, si erano scambiati spese di ogni tipo raggiungendo «un loro equilibrio di coppia», dunque il pagamento dell'auto rientrava in quella logica di liberalità reciproca. La Cassazione considera questo passaggio una **petizione di principio**: dal fatto, ovvio in qualunque famiglia, che ciascuno contribuisca alle spese comuni non si può dedurre che uno specifico atto sia una donazione in favore dell'altro.

La ragione è che l'**animus donandi non si presume dal legame affettivo**. Nelle liberalità la Corte richiede, per costante orientamento, «una prova rigorosa» dell'intento di donare, che non emerge dall'atto in sé ma dall'esame, «necessariamente rigoroso, di tutte le circostanze di fatto del singolo caso». In assenza di quella prova, l'esborso fra coniugi si spiega, «di regola», come adempimento del dovere di contribuzione previsto dall'art. 143 del codice civile, ovvero come adempimento di un'obbligazione naturale a carico dei conviventi, ciascuno «secondo le rispettive capacità».

Il richiamo alle «rispettive capacità» attiene alla proporzione fra l'esborso e i mezzi di chi lo sostiene, ma opera all'interno della logica della contribuzione, non per trasformare l'atto in un prestito. È una distinzione sottile e decisiva, ripresa al capitolo 10.

PARTE II · LE REGOLE CIVILISTICHE E LA PROVA

6.

Donazione diretta e indiretta: la questione della forma

Molta della confusione sul tema nasce dal mescolare due figure che il codice tiene distinte: la donazione diretta e la donazione indiretta. La differenza pesa soprattutto sulla forma, cioè sull'obbligo o meno del notaio.

La **donazione diretta** è il contratto tipico con cui una parte, per spirito di liberalità, arricchisce l'altra (art. 769 c.c.). Richiede la forma solenne dell'**atto pubblico notarile**, con due testimoni, a pena di nullità (art. 782 c.c.). Fa eccezione la donazione di modico valore di beni mobili, valida con la sola consegna (art. 783 c.c.): la modicità si apprezza in rapporto alle condizioni economiche del donante.

La **donazione indiretta** è invece il raggiungimento di un effetto di liberalità attraverso un atto diverso dalla donazione (art. 809 c.c.): l'esempio da manuale è proprio il pagamento del prezzo di un bene che viene intestato ad altri. Qui non serve l'atto pubblico: è sufficiente la forma propria dell'atto utilizzato come strumento (la compravendita del bene, il bonifico al venditore). La qualificazione presuppone però il **collegamento fra la provvista e lo specifico acquisto**: il semplice trasferimento di denaro all'altro, senza destinazione a un bene determinato, è per le Sezioni Unite (Cass. SS.UU. n. 18725/2017) una donazione diretta di denaro, che se di valore non modico richiede l'atto pubblico a pena di nullità.

⚠ ATTENZIONE A UN ERRORE RICORRENTE SULLA FORMA

Si legge spesso che «senza atto notarile la donazione è nulla e la somma va restituita». È vero solo per la **donazione diretta**. Nel caso tipico che qui interessa, il pagamento del prezzo di una casa o di un'auto intestata all'altro può configurare, quando l'intento liberale è provato, una **donazione indiretta**, che le Sezioni Unite (Cass. SS.UU. n. 18725/2017) hanno confermato **non richiedere l'atto pubblico**. Il vero terreno di scontro, perciò, non è la forma, ma la **prova dell'animus donandi**: è lì che si vince o si perde la causa, come mostra l'ordinanza del 2026.

Nel caso deciso la moglie aveva prospettato, in subordine, anche la nullità per difetto di forma. La Cassazione non ha affrontato quel profilo, perché ha accolto i motivi sull'animus donandi e ha dichiarato «assorbiti» gli altri: un modo tecnico per dire che, risolto il nodo principale, gli argomenti ulteriori non andavano esaminati. Se ne trae una conferma: nel dubbio, la partita si gioca sulla prova dell'intento, non sul notaio.

7.

Contribuzione e obbligazione naturale: quando non si restituisce

La ragione per cui gran parte degli esborsi fra coniugi non si restituisce non è la donazione, ma il **dovere di contribuzione**. L'art. 143 del codice civile impone a entrambi i coniugi di contribuire ai bisogni della famiglia, ciascuno in relazione alle proprie sostanze e alla propria capacità di lavoro

professionale o casalingo. Ciò che si versa in adempimento di questo dovere è dovuto, quindi non è ripetibile: non lo si può chiedere indietro proprio perché non era un regalo, ma l'esecuzione di un obbligo.

Un meccanismo affine opera per i conviventi di fatto, ai quali la Corte applica la figura dell'**obbligazione naturale** (art. 2034 c.c.): un dovere morale e sociale che, una volta spontaneamente adempiuto, non consente di riavere quanto prestato. Anche qui il criterio è la proporzione fra l'esborso e le capacità di chi lo compie: la solidarietà familiare copre ciò che è adeguato, non l'atto isolato e sproporzionato privo di ogni giustificazione.

IN UNA RIGA

Non si restituisce ciò che era dovuto (contribuzione, obbligazione naturale) né ciò che era donato con intento provato. Si restituisce ciò che non era né l'uno né l'altro.

8.

Arricchimento senza causa e indebito: quando si restituisce

Quando l'esborso non è né adempimento di un dovere né donazione provata, resta privo di una giustificazione giuridica, e l'ordinamento offre due strumenti per recuperarlo, esattamente quelli invocati dalla moglie nel caso deciso.

- **La ripetizione dell'indebito** (art. 2033 c.c.): chi ha pagato una somma non dovuta può chiederne la **restituzione integrale**. Presuppone che manchi, o sia venuta meno, una causa che giustifichi il pagamento.
- **L'azione di arricchimento senza causa** (art. 2041 c.c.): chi si è impoverito senza una ragione giustificatrice può chiedere un **indennizzo** a chi si è corrispondentemente arricchito. È un'azione sussidiaria, esperibile solo quando non esiste altro rimedio (art. 2042 c.c.).

I due strumenti non sono intercambiabili, e la differenza pesa sul portafoglio. L'indebito mira alla restituzione dell'intero importo pagato; l'arricchimento senza causa garantisce soltanto un indennizzo, contenuto nella **minor somma** fra l'impoverimento di chi ha pagato e l'effettivo arricchimento dell'altro. Chi arriva al rimedio residuale dell'art. 2041, in altre parole, può recuperare anche molto meno di quanto ha versato: un motivo in più per definire la natura dell'esborso prima, e non in giudizio.

Il primo giudice aveva riconosciuto l'arricchimento, sia pure per una somma ridotta: 5.500 euro su 14.685 versati, un esempio concreto di quanto l'indennizzo possa distare dall'esborso. La Corte d'Appello aveva chiuso quella strada qualificando tutto come donazione. La Cassazione, riprendola, non afferma che la restituzione spetti: afferma che non la si poteva escludere sulla base di una donazione non provata. Sarà il giudice del rinvio a stabilire se, applicato il principio corretto, l'esborso vada indennizzato e in quale misura.

9.

L'onere della prova e gli indizi che pesano

Il baricentro di tutta la materia è l'**onere della prova**, cioè la regola che stabilisce chi perde la causa quando un fatto resta incerto (art. 2697 c.c.). La pronuncia del 2026 lo colloca con nettezza: **chi afferma che l'attribuzione fu una donazione deve provarne l'animus donandi**. Non è l'altro a dover dimostrare che non si trattava di regalo; è chi invoca la liberalità a doverla provare in modo rigoroso.

La prova, ha ricordato la Corte, non si ricava dall'atto in sé, ma dall'insieme delle circostanze concrete. Alcune di esse pesano in modo particolare, e il caso deciso ne offre un catalogo utile.

CIRCOSTANZA	IN QUALE DIREZIONE SPINGE
Chi ha pagato continua a usare in via esclusiva il bene intestato all'altro	Contro la donazione: se lo tratti da tuo, non lo hai donato
Il beneficiario nega egli stesso che vi fosse intento di donare	Contro la donazione: manca la volontà comune di liberalità
L'esborso è proporzionato alle capacità e si inserisce nell'equilibrio dei contributi familiari	Verso la contribuzione o l'obbligazione naturale, quindi irripetibile
Esiste una prova documentale o testimoniale dell'intenzione di arricchire l'altro senza contropartita	Verso la donazione, se la prova è rigorosa e coerente

Nel giudizio deciso mancava qualsiasi prova dell'intento di donare, e anzi lo stesso beneficiario lo aveva negato: da qui il vizio della decisione d'appello, che aveva affermato la liberalità in un vuoto probatorio.

TRE PRONUNCE DA LEGGERE INSIEME

Cass. Sez. II, ord. n. 10388/2026: l'attribuzione di immobili o mobili registrati fra coniugi e conviventi non si presume liberalità; chi invoca la donazione indiretta deve provare in modo rigoroso l'animus donandi.

Cass. Sez. III, ord. n. 21451/2025 (richiamata dalla stessa ordinanza): l'immobile pagato da un coniuge e intestato all'altro, ma destinato ad abitazione dei genitori dell'intestatario, non rientra automaticamente nella contribuzione ex art. 143 c.c.; la destinazione del bene a esigenze estranee al nucleo familiare può escludere la causa contributiva e riaprire la via dell'arricchimento senza causa. È la dimostrazione che «assenza di donazione» non significa sempre «contribuzione familiare».

Cass. Sez. III, ord. n. 11337/2025 (parimenti richiamata): fra conviventi l'obbligazione naturale copre l'esborso spontaneo, proporzionato alle capacità e adeguato alle circostanze; oltre quel perimetro la giustificazione dell'attribuzione va cercata altrove.

Lette insieme, le tre ordinanze disegnano il perimetro della materia: né tutto è donazione, né tutto è contribuzione; ogni esborso esige la sua qualificazione e la sua prova.

IO.

L'errore da evitare: «sproporzione al reddito uguale prestito»

È la lettura che circola con più insistenza e che va corretta con precisione, perché conduce a conclusioni operative sbagliate.

Secondo quella ricostruzione, la sentenza avrebbe stabilito che, quando il conferimento è sproporzionato rispetto al reddito di chi paga, l'esborso non è più una donazione ma un **prestito**, con **inversione dell'onere della prova** a carico di chi ha ricevuto. La lettura è suggestiva ma **non corrisponde alla motivazione della pronuncia**, per tre ragioni.

- La Corte **non parla mai di prestito** né di mutuo. Ragiona su tre poli: donazione, contribuzione familiare, attribuzione senza causa. La riqualificazione dell'esborso in finanziamento da rimborsare non appartiene alla decisione. Ciò non significa che un prestito fra coniugi sia impossibile: significa che non nasce dalla sproporzione, ma da un accordo di restituzione che chi lo invoca deve allegare e provare (capitoli 4 e 12).
- L'onere della prova **non si inverte a carico del beneficiario**. Al contrario, resta fermo che è **chi invoca la donazione** a doverla provare. La pronuncia rafforza questa regola, non la ribalta.
- La **proporzione** di cui la Corte discute non serve a creare un prestito: serve a stabilire se l'esborso rientri nella contribuzione familiare (adeguata alle capacità, e quindi irripetibile) oppure resti privo di causa (e quindi, eventualmente, ripetibile ex artt. 2041 e 2033). È un criterio interno alla contribuzione, non una via verso il mutuo.

⚠ LA SINTESI CORRETTA

La Cassazione n. 10388/2026 non dice «spesa sproporzionata uguale prestito da restituire». Dice: l'attribuzione fra coniugi **non si presume donazione**, e chi sostiene che lo sia deve provarne l'intento di donare in modo rigoroso. Se quella prova manca, l'esborso si legge come contribuzione familiare, di regola irripetibile, e solo dove manchi anche questa giustificazione può aprirsi la restituzione per assenza di causa, salva la prova di un prestito, di un patto di restituzione o di un diverso titolo. Il fuoco è sulla **prova dell'intento**, non su un calcolo fra spesa e reddito.

II.

Effetti successori e circolazione dell'immobile

La qualificazione dell'esborso non pesa solo alla separazione: torna a pesare, anni dopo, all'apertura della successione di chi ha pagato. È il motivo per cui questo Quaderno interessa anche i futuri eredi.

Se il pagamento del prezzo viene qualificato come **donazione indiretta**, entra a pieno titolo fra le liberalità rilevanti nella successione del disponente. In sede di divisione fra coeredi opera la **colazione** (artt. 737 ss. c.c.): il coniuge o il discendente beneficiario deve, di regola, conferirne il valore alla massa, salvo dispensa nei limiti della disponibile. Per orientamento consolidato, inaugurato dalle Sezioni Unite n. 9282/1992, quando il denaro è specificamente destinato

all'acquisto, oggetto della liberalità (e quindi della collazione) è **l'immobile**, con il suo valore all'apertura della successione, non la somma a suo tempo versata. La stessa liberalità è soggetta a **imputazione** e, se lede la quota di legittima, all'**azione di riduzione** (artt. 553 ss. c.c.).

Su questo terreno è intervenuta una novità normativa di primo rilievo: la **legge 2 dicembre 2025, n. 182** (GU n. 281 del 3 dicembre 2025, in vigore dal 18 dicembre 2025) che, all'art. 44, ha riscritto gli artt. 561, 562 e 563 c.c. e le norme di trascrizione collegate (artt. 2652 e 2690 c.c.). Per le successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025 la tutela del legittimario leso nei confronti dei terzi diventa **obbligatoria e non più reale**: la riduzione della donazione non pregiudica gli aventi causa del donatario, i pesi e le ipoteche restano efficaci, e il legittimario dispone di un credito verso il donatario (e, nei limiti dell'arricchimento, verso l'avente causa a titolo gratuito del donatario insolvente).

CHE COSA CAMBIA PER IL MERCATO IMMOBILIARE

Prima della riforma, la provenienza da **donazione immobiliare diretta** poteva rendere il bene difficilmente commerciabile e finanziabile, per il rischio dell'azione di restituzione contro il terzo acquirente. Nelle **liberalità indirette** realizzate con il pagamento del prezzo, invece, la riduzione opera di regola per equivalente e non travolge la titolarità del bene acquistato. La legge 182/2025 ha generalizzato e rafforzato la stabilità della circolazione, spostando su un piano obbligatorio la tutela del legittimario.

Attenzione al **regime transitorio**: per le successioni aperte prima del 18 dicembre 2025 il regime previgente resta applicabile soltanto se la domanda di riduzione era già stata notificata e trascritta, o lo è stata entro il **18 giugno 2026**, oppure se entro la stessa data è stato notificato e trascritto un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. In mancanza di tali adempimenti, decorso il termine semestrale, le nuove disposizioni si applicano anche alle successioni aperte anteriormente. I profili di collazione, riduzione e dispensa sono approfonditi nei Quaderni USEC N.03, N.11 e N.29.

12.

Indicazioni operative, domande e conclusioni

Per il coniuge o convivente che finanzia un acquisto intestato all'altro

- Se vuoi poter recuperare il denaro in caso di crisi, **metti per iscritto la natura dell'operazione** prima o al momento del pagamento. Il solo riconoscimento di debito (art. 1988 c.c.) aiuta ma da solo non basta, perché dispensa dal provare il rapporto sottostante senza crearne la causa: meglio, con l'assistenza di un professionista, un **contratto di mutuo o un patto di restituzione completo**, che indichi importo, causa dell'erogazione, modalità e termini di rimborso, collegamento con l'acquisto e tracciabilità dei pagamenti. La volontà chiarita in partenza vale più di qualsiasi ricostruzione successiva.
- Conserva la **prova documentale** dei pagamenti (bonifici, finanziamenti, permuta) e del collegamento con il bene: sono la base di ogni futura richiesta.
- Ricorda che l'**uso concreto del bene** conta: continuare a usarlo come proprio è un indizio a tuo favore contro la tesi della donazione, da valutare insieme a tutte le altre circostanze; da solo, non è una prova decisiva.

- Non confidare nell'idea che «tanto era sproporzionato al mio reddito, quindi lo riavrò». La restituzione non discende in automatico dalla sproporzione: dipende dalla qualificazione dell'esborso e dalle prove.

Per l'agente e l'operatore immobiliare

- Quando un immobile è **intestato a un solo coniuge ma pagato, in tutto o in parte, dall'altro**, segnala che l'assetto può generare contestazioni in sede di separazione o di successione. È un profilo di due diligence, non un dettaglio.
- Distingui sempre, con il cliente, fra **«prima casa»** (agevolazione fiscale sull'acquisto) e assetto della **proprietà** e della **provenienza del denaro**: sono piani diversi, e il secondo incide sulla stabilità dell'acquisto.
- Fai emergere la discrasia fra chi paga e chi risulterà intestatario **già nella proposta di acquisto o nel preliminare**, così da arrivare al rogito con l'assetto definito fra le parti (cointestazione, donazione formalizzata, patto di restituzione scritto). Se il nodo affiora dal notaio all'ultimo momento, rischiano di saltare la compravendita e la provvigione.
- Suggestisci, dove opportuno, il **passaggio dal notaio o dall'avvocato** per formalizzare la volontà delle parti (donazione, cointestazione, patto di restituzione): chiarire in partenza evita liti a valle.

Domande e risposte rapide

«Ho pagato io la casa intestata a mio marito o a mia moglie: alla separazione posso riavere i soldi?»

Non in automatico. Se l'altro prova che gliela hai donata (prova rigorosa dell'intento), no. Se non lo prova, l'esborso si legge di regola come contribuzione familiare, anch'essa irripetibile. La restituzione può spettare quando sia provato un prestito o un patto di restituzione, oppure quando l'attribuzione risulti priva di causa: per intero con la ripetizione dell'indebito, nei limiti dell'arricchimento con l'azione residuale ex art. 2041.

«Chi deve dimostrare che era una donazione?»

Chi lo sostiene. La Cassazione ribadisce che l'*animus donandi* va provato da chi invoca la liberalità, non presunto dal rapporto familiare.

«Se la spesa era enorme rispetto al mio reddito, diventa un prestito da restituire?»

No. La sentenza non trasforma l'esborso sproporzionato in prestito. La proporzione serve a capire se l'atto rientra nella contribuzione familiare o se ne resta fuori come attribuzione senza causa.

«Serviva il notaio? Senza, la donazione è nulla?»

Per la donazione diretta sì, serve l'atto pubblico. Il pagamento del prezzo di un bene intestato all'altro, quando l'intento liberale è provato, è invece una donazione indiretta, che non richiede un distinto atto pubblico di donazione; resta ferma la forma propria dell'atto utilizzato, quindi nell'acquisto di una casa il rogito notarile della compravendita serve comunque. Per questo il problema vero, qui, è la prova dell'intento, non la forma.

«Vale anche per i conviventi non sposati?»

Sì. La pronuncia riguarda espressamente anche le convivenze affettive stabili, con la figura dell'obbligazione naturale in luogo del dovere coniugale di contribuzione.

Conclusioni

L'ordinanza n. 10388/2026 non introduce una rivoluzione, ma rimette ordine su un tema dove l'approssimazione fa danni. Il messaggio è netto: fra coniugi e conviventi il denaro versato per un bene intestato all'altro **non si presume donato**. Chi vuole trattenerlo come liberalità deve provarne l'intento in modo rigoroso. In mancanza di quella prova, l'esborso va ulteriormente qualificato: può costituire contribuzione familiare o adempimento di un'obbligazione naturale, di regola irripetibili; può derivare da un prestito o da un patto di restituzione provato; oppure può risultare privo di causa, aprendo la strada ai rimedi degli artt. 2033 e 2041 c.c.

Per chi vive queste vicende, e per chi le accompagna da professionista, la lezione è pratica: la certezza non nasce dopo, nelle aule di tribunale, ma prima, nel momento in cui si paga. Chiarire per iscritto se un esborso è una donazione, un contributo o un prestito è il modo più sicuro per evitare che a deciderlo, anni dopo, sia una prova che non c'è più.

«Fra chi si ama il denaro corre senza ricevute. La legge non presume né il regalo né il debito: chiede di provare l'intenzione. Ecco perché la chiarezza, quando ancora è facile, vale più di ogni causa.»

ANALISI USEC

Fonti e riferimenti

GIURISPRUDENZA

Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, ordinanza n. 10388/2026, udienza camerale del 19 novembre 2025, depositata il 20 aprile 2026 (Presidente F. De Stefano, Relatore S. G. Guizzi); testo integrale consultato. La pronuncia cassa con rinvio la sentenza della Corte d'Appello di Brescia n. 923/2022 del 18 luglio 2022, a sua volta riformatrice della sentenza del Tribunale di Brescia n. 830/2019 del 25 marzo 2019. Principio di diritto affermato: nel contesto di relazioni coniugali o di convivenze affettive stabili, l'attribuzione di beni immobili o di mobili registrati da un coniuge o convivente all'altro necessita, per essere qualificata come donazione indiretta, di prova rigorosa e di motivazione parimenti rigorosa in ordine all'*animus donandi*. Nota sulla Sezione: l'intestazione dell'ordinanza e il collegio giudicante indicano la Sezione Seconda Civile; la formula conclusiva «così deciso» reca l'espressione «Sezione Terza Civile», da ritenersi refuso materiale interno al provvedimento. Le fonti giuridiche accreditate che hanno pubblicato la pronuncia la citano come Sezione Seconda (Dirittofondamentali.it, rivista scientifica di classe A, che ne ospita il testo integrale; Eutekne.info).

Precedenti richiamati dalla stessa ordinanza: Cass. Sez. II, ord. 21 maggio 2020, n. 9379 (Rv. 657703-01); Cass. Sez. II, ord. 28 febbraio 2018, n. 4682 (Rv. 647845-01); Cass. Sez. III, ord. 25 luglio 2025, n. 21451 (Rv. 675908-01); Cass. Sez. III, ord. 30 aprile 2025, n. 11337 (Rv. 674667-01), sull'inquadramento delle attribuzioni fra coniugi e conviventi nella contribuzione e nell'obbligazione naturale; sul vizio di motivazione, Cass. Sez. Un. n. 22232/2016 e Cass. Sez. Un. n. 5792/2024. Sulla forma delle liberalità: Cass. Sez. Un. 27 luglio 2017, n. 18725 (la donazione indiretta, a differenza della donazione diretta anche ad esecuzione indiretta, non richiede l'atto pubblico). Sull'oggetto della collazione nella donazione indiretta di immobile: Cass. Sez. Un. n. 9282/1992 (quando la provvista è specificamente destinata all'acquisto, si conferisce l'immobile, non il denaro).

NORMATIVA

Codice civile, artt. 143 (obbligo di contribuzione dei coniugi), 177 e 179 (oggetto della comunione legale e beni personali), 553 ss. (azione di riduzione), 561, 562 e 563 (restituzione degli immobili e dei beni donati, come sostituiti dall'art. 44 della L. 182/2025), 737 ss. (collazione), 769 (nozione di donazione), 782 (forma dell'atto pubblico), 783 (donazione di modico valore), 809 (liberalità diverse dalla donazione), 1813 (mutuo), 1988 (promessa di pagamento e ricognizione di debito), 2033 (ripetizione dell'indebito oggettivo), 2034 (obbligazione naturale), 2041 e 2042 (arricchimento senza causa e sussidiarietà dell'azione), 2652 e 2690 (trascrizione delle domande), 2697 (onere della prova). Legge 2 dicembre 2025, n. 182, «Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese» (GU n. 281 del 3 dicembre 2025, in vigore dal 18 dicembre 2025), art. 44; le nuove regole si applicano alle successioni aperte dopo l'entrata in vigore e, per quelle anteriori, in mancanza di domanda di riduzione notificata e trascritta o di atto stragiudiziale di opposizione notificato e trascritto entro il 18 giugno 2026.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC — Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale, notarile o fiscale, né sostituisce l'assistenza di un professionista abilitato sul caso concreto. Le qualificazioni giuridiche descritte dipendono dai fatti e dalle prove del singolo giudizio. Il testo della pronuncia e i precedenti citati sono verificabili sull'archivio della Corte di Cassazione (cortedicassazione.it, italgiure.giustizia.it) e le norme su normattiva.it. Riproduzione parziale consentita con citazione obbligatoria della fonte.