



**CASSAZIONE CIVILE, Sez. II, 18 giugno 2018, n. 15997**

**L'art. 1333 c.c. è applicabile anche ai contratti con effetti traslativi da una sola parte, purché si tratti di attribuzioni traslative che non comportino alcun onere od obbligo a carico del beneficiario; la presenza di un pregiudizio anche solo potenziale – oneri di custodia, gestione o tributari – impone la necessaria accettazione del destinatario (in applicazione dell'enunciato principio, la suprema corte ha cassato la sentenza impugnata nella parte in cui aveva riconosciuto l'applicabilità dell'art. 1333 c.c. anche se il diritto reale di usufrutto trasferito o costituito importava oneri ed obblighi per il beneficiario).**

## FATTI DI CAUSA

I coniugi A e B chiamavano in giudizio dinanzi al tribunale di Pescara la figlia C e il coniuge di questa D.

Precisavano che i convenuti avevano acquistato un appartamento con garage in (OMISSIS), in relazione al quale avevano poi sottoscritto un documento, denominato "Riconoscimento del diritto di usufrutto", del seguente tenore: "dichiariamo e riconosciamo che sulla porzione immobiliare in (OMISSIS) grava l'usufrutto in favore dei coniugi A e B, in considerazione del fatto che con denaro proprio hanno contribuito notevolmente al pagamento del prezzo di acquisto della porzione immobiliare (...) ci impegniamo a sottoscrivere il relativo atto pubblico non appena essi ce ne faranno richiesta".

La domanda, proposta dopo che C e D avevano intimato il rilascio dell'immobile, era accolta dal tribunale, con sentenza poi confermata in grado d'appello dalla Corte d'appello dell'Aquila.

La corte distrettuale riconosceva che l'usufrutto, rivendicato dagli attori, era stato costituito in forza della dichiarazione unilaterale dei convenuti, nella quale essa ravvisava la fattispecie proposta di contratto con obbligazioni a carico del solo proponente ex articolo 1333 c.c.

Secondo la corte d'appello la costituzione dell'usufrutto trovava la propria giustificazione nel contributo economico che gli oblati avevano dato all'acquisto, contributo che



era stato ammesso dai promittenti nella scrittura, che sul punto aveva valore confessorio. Nello stesso tempo – proseguiva la corte di merito – la considerazione di tale genesi della promessa escludeva che la costituzione fosse avvenuta per titolo liberale, perché tale causa, infatti, avrebbe reso inapplicabile l'articolo 1333 c.c.

Per la cassazione della sentenza C e D hanno proposto ricorso affidato a cinque motivi. A e B sono rimasti intimati.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 978 e 1350 c.c. (articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

Il motivo contiene una pluralità di censure. In particolare i ricorrenti si dolgono perché la corte di merito: a) ha ritenuto titolo idoneo alla costituzione del diritto di usufrutto un atto unilaterale, mentre i negozi idonei a costituire l'usufrutto sono il testamento, se la costituzione avviene *mortis causa*, o il contratto, soggetto a forma scritta a pena di nullità; b) perché ha ritenuto perfezionato il contratto nonostante la proposta fosse stata revocata prima dell'accettazione, avvenuta solo con l'atto di citazione; c) perché ha ritenuto costituito l'usufrutto ancora prima che intervenisse l'ipotetica proposta, giustificando l'assenza dell'atto formale sulla base di considerazioni (i rapporti familiari, le spese ecc.) palesemente inidonee a derogare al requisito della scrittura.

Il secondo motivo deduce violazione e falsa applicazione degli articoli 1324, 1325, 1326 e 1362 c.c. (articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

La dichiarazione unilaterale dei ricorrenti, qualora in ipotesi vincolante, doveva ritenersi nulla per mancanza o indeterminatezza dell'oggetto.

Nell'ambito di tale motivo si denuncia poi contraddittorietà o difetto di motivazione della sentenza sulla questione relativa al contributo dato dagli usufruttuari al pagamento del prezzo dell'immobile.

Il terzo motivo denuncia violazione e errata applicazione dell'articolo 1333 c.c., in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5:

a) la corte d'appello ha ravvisato un nesso di corrispettività tra la costituzione dell'usufrutto, da una parte, e il versamento di una notevole parte del prezzo, dall'altro, con riferimento a un atto unilaterale, il quale non poteva esprimere per definizione se non la volontà dei dichiaranti;

b) la corte ha superato l'obiezione che l'articolo 1333 c.c. non è utilizzabile se il contratto ha effetti reali, sul rilievo che le obbligazioni nascenti dall'usufrutto derivano dalla legge: al contrario, sostengono i ricorrenti, il rilievo non vale a escludere la necessità di



sottoporre l'acquisto del diritto di usufrutto al consenso del destinatario della proposta;

c) gli usufruttuari non hanno dato prova di avere conosciuto la proposta prima che essa fosse revocata;

d) la corte d'appello ha ritenuto applicabile la norma nonostante il proponente avesse richiesto nella sua dichiarazione un esplicito atto di accettazione da parte dell'oblato.

Il quarto motivo denuncia violazione degli articoli 2720 e 2729 c.c. per non avere la corte di merito considerato che l'atto ricognitivo, avente valore confessorio, non è idoneo a costituire o trasferire diritti reali.

Il quinto motivo denuncia violazione degli articoli 1803 e 1810 c.c.

La corte di appello avrebbe dovuto riconoscere che l'occupazione degli immobili aveva quale presupposto non il diritto reale, ma il diritto personale derivante dal contratto di comodato.

2. Si impone in via prioritaria l'esame della censura *sub b)* del terzo motivo: l'usufrutto non può essere costituito mediante proposta di contratto con obbligazione a carico del solo proponente.

La censura è infatti fondata e il suo accoglimento comporta l'assorbimento di tutte le altre censure.

La proposta diretta a concludere un contratto da cui derivano obbligazioni a carico del solo proponente è irrevocabile appena giunge a conoscenza del destinatario. Il destinatario può rifiutare la proposta nel termine richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi. In mancanza di tale rifiuto il contratto è concluso (articolo 1333 c.c.).

È opinione diffusa in dottrina che l'articolo 1333 c.c. sia applicabile anche ai contratti con effetti traslativi da una sola parte. Deve trattarsi, però, di attribuzioni traslative che non comportino alcun onere od obbligo a carico del beneficiario. La presenza di un pregiudizio anche solo potenziale (si pensi agli oneri di custodia, gestione e tributari che gravano sul proprietario o sull'usufruttuario) impone la necessaria accettazione del destinatario.

Sulla stessa linea è la giurisprudenza di questa Suprema Corte, secondo cui la *ratio* dell'articolo 1333 c.c. "risiede nel fatto che al destinatario della proposta dal contratto possono derivare soltanto vantaggi" (Cass. n. 5748/1987).

In contrasto con tali principi la corte d'appello non solo ha riconosciuto l'applicabilità dell'articolo 1333 c.c. anche se il diritto reale trasferito o costituito importi oneri ed obblighi per il beneficiario, ma ha giustificato tale insostenibile posizione sulla base del rilievo che gli oneri e gli obblighi dell'usufruttuario discendono dalla legge e non dal contratto. Al contrario la presenza di tali oneri e obblighi legali è esattamente la ragione che

# JUS CIVILE



giustifica la essenzialità dell'accettazione dell'oblato al fine dell'acquisto o della costituzione del diritto reale di usufrutto.

3. In conclusione il terzo motivo, nei limiti sopra indicati, va accolto, con assorbimento delle rimanenti censure.

La causa va rinviata alla Corte d'Appello dell'Aquila in diversa composizione, che provvederà a un nuovo esame attenendosi al principio di cui sopra e regolerà le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie, nei limiti di cui in motivazione, il terzo motivo; dichiara assorbiti tutti gli altri motivi; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto; rinvia alla Corte d'Appello dell'Aquila in diversa composizione anche per le spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 14 febbraio 2018.

Depositato in Cancelleria il 18 giugno 2018