

ACQUISTO DI UN IMMOBILE CON PROVENIENZA DONATIVA: LE DIECI COSE DA SAPERE.

1) PERCHE' LA PROVENIENZA DONATIVA DI UN IMMOBILE POTREBBE ESSERE RISCHIOSA PER L'ACQUIRENTE O PER IL CREDITORE IPOTECARIO?

In base al combinato disposto degli **artt. 561 e 563 c.c.** come modificati a seguito della riforma con legge n. 263/2005, la circolazione di un immobile con provenienza donativa potrebbe comportare **i seguenti rischi:**

- a) chi acquista la proprietà** del bene può perderla a seguito delle azioni giudiziarie del legittimario leso dalla donazione;
- b) il creditore ipotecario** (in genere la banca che ha concesso il mutuo ipotecario garantito da ipoteca iscritta sull'immobile) può perdere la garanzia a seguito del recupero del bene libero da ipoteca da parte del legittimario leso.

2) QUALI SONO LE CONDIZIONI ED I LIMITI PER IL LEGITTIMARIO VITTORIOSO NELL'AZIONE DI RIDUZIONE DI RECUPERARE IL BENE ANCHE PRESSO GLI ACQUIRENTI DEL DONATARIO?

In primo luogo **il donante non deve aver lasciato alla sua morte un patrimonio ereditario sufficiente a soddisfare le quote di tutti i legittimari.**

La possibilità per il legittimario leso di recuperare il bene presso i terzi acquirenti dal donatario è sottoposta, inoltre, ad ulteriori **condizioni:**

- a)** la domanda di riduzione deve essere stata proposta e trascritta entro **dieci anni** dall'apertura della successione;
- b)** l'azione di riduzione deve essere stata proposta prima di **venti anni** dalla trascrizione della donazione;
- c)** il legittimario leso dovrà **previamente rivolgersi al donatario** e soddisfarsi sul suo patrimonio in quanto soltanto in caso di insolvenza di quest'ultimo potrà ottenere la restituzione dell'immobile;
- d)** il terzo acquirente, inoltre, può liberarsi dall'obbligo di restituire l'immobile pagando al legittimario l'equivalente in denaro della lesione accertata.

3) LE PROVENIENZE DONATIVE SONO TUTTE UGUALMENTE RISCHIOSE?

No, è necessario rivolgersi ad un professionista per valutare la situazione del caso concreto che comporta una profonda conoscenza della materia ed una accurata analisi della documentazione e del quadro familiare del donante.

Nell'ambito della vasta gamma delle possibilità si riportano **le due situazioni estreme:**

- a)** Se il donante è morto da più di dieci anni e non sono state proposte e trascritte azioni di riduzione da parte dei legittimari il rischio è nullo in quanto la vicenda si è ormai consolidata;
- b)** se il donante è ancora in vita e non sono trascorsi più di venti anni dalla trascrizione della donazione, i legittimari sono tanti ed alcuni di essi non hanno ricevuto nulla dal donante ed il patrimonio di quest'ultimo è insufficiente a soddisfare tutti, allora il rischio è altissimo.

4) IL LEGITTIMARIO PUO' RINUNCIARE ALL'AZIONE DI RIDUZIONE?

Egli **non può rinunciare** a tale azione **prima della morte del donante** altrimenti si violerebbero gli **artt. 458 e 557 c.c.** trattandosi della rinuncia a far valere un diritto relativo ad una successione non ancora aperta.

Dopo la morte del donante il legittimario può rinunciare a tale azione.

5) IL LEGITTIMARIO PUO' RINUNCIARE ALL'OPPOSIZIONE ALLA DONAZIONE?

I coniugi ed i parenti in linea retta del donante possono opporsi alla donazione entro venti anni dalla stessa con atto stragiudiziale notificato e trascritto contro il donatario ed i suoi aventi causa al fine di **sospendere** nei loro confronti il decorso del ventennio e conservare così l'azione di restituzione contro i terzi per altri venti anni dalla data di opposizione.

Tale opposizione è rinunciabile da parte del legittimario.

6) IL LEGITTIMARIO PUO' RINUNCIARE ALL'AZIONE DI RESTITUZIONE?

Secondo autorevole dottrina ed una recente pronuncia di merito, è possibile, anche quando è in vita il donante, stante l'autonomia di tale azione da quella di riduzione.

Altra parte della dottrina, tuttavia, non è concorde in quanto comunque si violerebbe il divieto dei patti successori espresso dall'**art. 458 c.c.**

7) QUALI SONO I RIMEDI PER NEUTRALIZZARE IL PROBLEMA DELLA PROVENIENZA DONATIVA?

a) **Ampliamento convenzionale della garanzia per evizione**: la si estende alla specifica ipotesi dell'evizione per vittorioso esperimento dell'azione di restituzione.

b) **Mutuo dissenso**: donante e donatario sciolgono il contratto per mutuo consenso ex art. 1372 c.c. producendosi gli effetti della risoluzione.

c) **Fideiussione bancaria o assicurativa**: il donante presta all'acquirente fideiussione rilasciata da una banca o da una assicurazione.

d) **Rinuncia all'azione di restituzione**: i legittimari, fermo restando il divieto della rinuncia all'azione di riduzione, anche durante la vita del donante, potrebbero rinunciare all'azione di restituzione verso i terzi acquirenti.

8) SE IL PREZZO DI UNA COMPRAVENDITA E' STATO PAGATO DA UN TERZO SI PONE UGUALMENTE IL PROBLEMA DELLA PROVENIENZA DONATIVA?

Spesso **nella prassi** avviene che siano i genitori dell'acquirente a versare il prezzo della compravendita direttamente al venditore.

Come affermato anche dalla giurisprudenza **non si pone alcun problema di possibile esercizio di azione di restituzione da parte di un legittimario leso**

contro il terzo acquirente del bene in quanto la suddetta operazione è da qualificarsi quale donazione indiretta

9) PER QUALI DONAZIONI SI APPLICA LA RIFORMA DEL 2005 IN ESAME?

a) Secondo una teoria la riforma si applicherebbe **anche alle donazioni stipulate precedentemente al 2005** e, pertanto, una volta trascorsi venti anni dalla trascrizione dell'atto, non si porrebbero più problemi di provenienza donativa del bene.

b) Seconda un'altra teoria, invece, la riforma **si applicherebbe soltanto per le donazioni stipulate successivamente alla sua entrata in vigore** in quanto, diversamente, non si tutelerebbero i legittimari concedendogli il tempo di legge per una eventuale opposizione alla donazione.

10) SONO PREVISTE ULTERIORI MODIFICHE LEGISLATIVE PER FAVORIRE LA CIRCOLAZIONE DI IMMOBILI CON PRVENIENZA DONATIVA E L'ACCESSO AL CREDITO BANCARIO?

Nell'ambito della legge di bilancio 2019 la Commissione Bilancio della Camera dei Deputati aveva approvato **rilevanti modifiche che però al momento non sono diventate legge dello Stato.**

Si prevedevano le seguenti novità:

a) il legittimario perde il potere di recuperare il bene libero da pesi ed ipoteche, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di riduzione; il donatario è, però, obbligato a compensare in denaro il minor valore del bene.

b) I terzi acquirenti a titolo oneroso dal donatario non subiscono alcun pregiudizio dall'azione di riduzione del legittimario leso, sempre fermi gli effetti della trascrizione della domanda di riduzione.

c) Se il donatario e i terzi aventi causa sono insolventi il valore della donazione che non si può recuperare si detrae dalla massa ereditaria e rimane fermo il diritto di credito del legittimario il quale potrà farlo valere in futuro, ad esempio, agendo in via esecutiva sugli acquisti successivi compiuti dal donatario.

Si passerebbe da una tutela reale ad una tutela obbligatoria per il legittimario leso.

Avv. Andrea Pentangelo