LA PROVENIENZA DONATIVA DELL'IMMOBILE

di Marzia Savini

IMMOBILE PROVENIENTE DA DONAZIONE: ACQUISTO A RISCHIO?

Non tutti sono a conoscenza dei rischi gravanti su un acquirente interessato all'acquisto di un immobile pervenuto al venditore per donazione.
Per comprendere il problema, può essere d'aiuto un esempio: nel 2010 un padre dona una casa a uno dei suoi figli. Nel 2011 il figlio beneficiario vende la casa all'acquirente. L'anno successivo il padre decede.
Occorre tener presente che a seguito dell'apertura della successione, si procede alla formazione della massa ereditaria costituita dal cosiddetto *relictum*, cioè dai beni del defunto, cui si aggiunge il cosiddetto *donatum*, cioè le donazioni effettuate in vita dal defunto stesso, e infine si sottraggono i debiti. Tale operazione, denominata riunione fittizia, ha una rilevanza meramente contabile
Così formata la massa ereditaria, si procederà a costituire le porzioni dei singoli eredi, in base alle disposizioni contenute nel testamento o, in assenza (totale o parziale) di volontà testamentaria, in base alle norme del codice civile sulla successione legittima (detta anche *ex lege*).
Potrebbe accadere, tuttavia, che la massa ereditaria non sia abbastanza capiente da soddisfare tutti i c.d. eredi legittimari (coniuge, figli ed ascendenti), le cui quote di riserva sono indicate negli artt. 536 e ss. cod. civ.
Ciò comporta, pertanto, che anche l'immobile che si sta acquistando, caduto in donazione, possa essere oggetto di un'eventuale azione di riduzione da parte

degli eredi legittimari che non vedono attribuirsi quanto di loro spettanza.
Ottenuta la riduzione, l'art. 563 c.c. prevede che qualora gli immobili oggetto di donazione siano stati venduti a terzi e non siano trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, l'erede legittimario, dopo aver previamente escusso i beni del donatario, possa chiedere la restituzione dell'immobile: in altre parole, il legittimario deve prima rivolgersi al soggetto che ha ricevuto la donazione e verificare se nel suo patrimonio ci siano beni sufficienti a soddisfare i suoi diritti di legittima, e solo in caso negativo, potrà agire contro l'acquirente per ottenere la restituzione del bene.
Ciò mette in serio rischio la titolarità acquisita sull'immobile che dovrà essere restituito all'erede legittimario la cui quota di spettanza sia stata lesa, anche qualora siano trascorsi parecchi anni dall'acquisto.
L'unica alternativa, in questo caso, sarebbe quella di liberarsi dall'obbligo di restituzione pagando l'equivalente in denaro come è il terzo comma dell'art. 563 c.c. a stabilire.
Il consiglio è, pertanto, quello di accertarsi innanzitutto della provenienza dell'immobile. Qualora poi questo pervenga da una donazione, occorrerà essere certi che la trascrizione della donazione sia avvenuta almeno da venti anni onde evitare di dover far fronte ad una restituzione dell'immobile.
L'esame delle problematiche che l'acquisto di una casa può porre, mette in evidenza l'importanza di figure professionali cui affidarsi, prime tra tutti il Notaio che, tra i suoi compiti, ha quello di verificare la provenienza dell'immobile e informare il potenziale acquirente dei rischi connessi all'acquisto.