

LE DONAZIONI: tutela dei figli o degli acquirenti?

Sarà capitato a molti di “scontrarsi” con le numerose difficoltà causate, in sede di rivendita di un immobile, dalla provenienza “donativa” di quest’ultimo.

E’ infatti notorio che l’aver ricevuto per donazione un immobile può costituire un grave impedimento nel caso lo si voglia alienare a terzi o si voglia concederlo in garanzia per un mutuo. Appresa tale circostanza, infatti, il Notaio incaricato per la rivendita e/o per la stipula del mutuo, si sente regolarmente costretto a procedere ad un “interrogatorio” della parte interessata, finalizzato a verificare il contesto in cui è stata effettuata la precedente donazione ed, in particolare, l’età del o dei donanti e la sussistenza di figli non beneficiati con altri cespiti di valore sostanzialmente paritetico.

I problemi sorgono dal fatto che il nostro ordinamento ha sempre preferito la tutela dei familiari alla facilitazione delle contrattazioni immobiliari. Il Codice Civile, infatti, prevede che quando muore una persona, una quota del patrimonio di quest’ultima spetti obbligatoriamente ai genitori (se ancora in vita), al coniuge ed ai figli del defunto, chiamati “legittimari”, i quali, se lesi nei loro diritti da testamenti in favore di altri soggetti o da donazioni effettuate dal defunto quando era in vita, possono esperire un’azione specifica, chiamata “**azione di riduzione**”, per rivendicare quanto agli stessi spettante. E’ importante sottolineare che tale azione può essere esercitata entro 10 anni dalla morte della persona del cui patrimonio si tratta e che non è possibile rinunciare a tale diritto quando tale persona è ancora in vita, ma solo dopo la sua dipartita. L’esito vittorioso dell’azione di riduzione può comportare, per il legittimario, la possibilità di domandare la **restituzione** del bene donato dal defunto in lesione dei diritti del primo, anche presso terzi acquirenti dal donatario.

Quanto riferito ha sempre comportato un notevole appesantimento delle contrattazioni immobiliari, spesso condizionate dalla sussistenza di donazioni non effettuate in modo da tranquillizzare completamente gli operatori del diritto e i terzi che intendono acquistare diritti sui medesimi. Non si dimentichi, infatti, che la tassazione dell’atto pubblico di donazione è meno pesante di quella degli atti a titolo oneroso e che per questo molti, pur avvisati dal Notaio dei rischi di incommerciabilità dell’immobile, scelgono ugualmente tale strumento per trasferire diritti a qualche familiare.

In tale difficile situazione si inserisce la recente riforma contenuta nel Decreto sulla “competitività” n. 35 del 14.03.05, convertito con Legge n. 80 del 14.05.05, che ha introdotto importanti innovazioni al sistema della riduzione delle donazioni lesive della legittima, al fine di facilitare le contrattazioni immobiliari.

Una prima novità riguarda il donatario che, per le motivazioni sopra addotte, ha spesso trovato difficoltà nel concedere in ipoteca l’immobile ricevuto in donazione, a garanzia di un mutuo: le ipoteche, infatti, accese su immobili ricevuti in donazione da almeno 20 anni, restano valide, con l’unica conseguenza che il donatario può al massimo essere tenuto a compensare (con denaro o altro) i legittimari lesi dalla donazione, della minor quota di patrimonio di cui si trovano a godere. Con tale norma, pertanto, molte donazioni, che prima creavano intralcio nonostante risalissero a più di 20 anni prima, oggi diventano del tutto innocue.

Le altre novità riguardano, invece, gli acquirenti dal donatario.

Una prima innovazione è costituita dalla impossibilità di esperire l'azione di restituzione dopo **20 anni** dalla donazione. Il che equivale a dire che chi compra beni che sono stati donati al proprio venditore da più di venti anni, è sicuro, come si suol dire, di “comprare bene”, non potendo essere coinvolto in alcuna azione di recupero del bene donato da parte degli eredi dell'originario donante.

La seconda novità è collegata alla prima, in quanto la detta “sanatoria” ventennale può essere interrotta dal coniuge e dai figli (e nipoti) del donante, i quali stipulino un atto notarile di **“opposizione”** alla donazione effettuata dal loro congiunto, da trascriversi presso i Registri Immobiliari e da notificarsi al donatario. La detta opposizione dev'essere rinnovata dopo vent'anni.

La riforma ora esposta contiene numerosi punti oscuri, che già costituiscono oggetto di discussione tra gli interpreti, sui quali sarà possibile dare un rendiconto più preciso nel prosieguo, successivamente alle prime applicazioni della nuova normativa.