

CAUTELE QUANDO LA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE È UNA DONAZIONE

Dopo aver faticosamente individuato l'immobile da acquistare e, in molti casi addirittura, dopo, aver formulato una proposta d'acquisto, si viene a conoscenza che l'atto di provenienza, ossia il titolo in base al quale il venditore è divenuto proprietario del bene, è un atto di donazione, situazione abbastanza diffusa poiché prima del 2001 era in vigore l'imposta di successione e l'acquisto mediante donazione.

I beni di provenienza donativa, benché liberamente trasferibili nell'ordinamento giuridico subiscono scontano pesantemente la tutela che la legge riserva agli eredi del donante che prevale su quelli dell'acquirente.

In questo caso si deve esser ben consci dei rischi che si corrono se si decide, comunque, di dar corso all'acquisto e, perché no del maggior potere negoziale di cui si gode in fase di trattativa in ragione dei rischi che si corrono, se del caso facendosi assistere da professionisti competenti

La legge, infatti, riserva a favore del coniuge, dei figli legittimi, a cui sono equiparati i figli legittimati e adottivi, dei figli naturali e degli ascendenti legittimi, ove manchino figli legittimi e naturali, una quota di eredità, la cosiddetta legittima (artt. 536 e ss c.c.).

Il legittimario o i suoi eredi, nel caso in cui le disposizioni testamentarie o le donazioni effettuate dal *de cuius* abbiano leso o ridotto la quota di legittima possono proporre azione di riduzione delle disposizioni testamentarie e delle donazioni eccedenti la quota di disponibile fino alla quota medesima e successivamente agire con azione di restituzione sull'immobile.

L'azione di riduzione è di natura personale e quindi soggiace al termine di prescrizione ordinario di 10 anni che decorre dall'apertura della successione.

Essi, infatti, possono chiedere la restituzione degli immobili oggetto di donazione anche all'acquirente qualora il patrimonio personale del donatario non sia sufficiente a reintegrare la loro spettanza.

Al terzo acquirente è, tuttavia, data la facoltà di scegliere se restituire l'immobile ovvero l'equivalente in denaro del valore del bene determinato con riferimento alla data dell'apertura della successione.

Il legittimario leso o pretermesso, tuttavia, perde il diritto di agire con l'azione di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti dal donatario decorsi vent'anni dalla trascrizione della donazione.

Quindi qualora ci si trovi in procinto di acquistare un immobile con provenienza donativa se sono trascorsi 10 anni dall'apertura della successione o vent'anni dalla trascrizione della successione si potrà dar corso all'acquisto senza correre il rischio di perdere la proprietà del bene o un pesante esborso finanziario.

Nel caso in cui, invece, non siano passati vent'anni dalla trascrizione della donazione e dieci anni dall'apertura della successione, al fine di procedere con serenità all'acquisto se il donante e il donatario sono in vita si potrà demandare loro di sciogliere consensualmente l'atto di donazione in modo da ripristinare la situazione preesistente alla donazione.

Se viceversa il donante è deceduto ma non sono decorsi vent'anni dalla morte si dovrà richiedere agli eredi del *de cuius* di rilasciare una rinuncia all'azione di restituzione contro gli aventi causa dal donatario.