

INFORMATIVA SUI RISCHI CONNESSI ALLA PROVENIENZA DONATIVA DI UN IMMOBILE

Gentile Cliente,

l'art. 1759 c.c. impone al mediatore di comunicare alle Parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso.

La provenienza per donazione di un immobile costituisce una circostanza rilevante ai fini sopra indicati e pertanto Le forniamo di seguito le seguenti informazioni:

- il nostro ordinamento giuridico attribuisce una particolare forma di tutela ai cd. legittimari (che sono, ex art. art. 536 c.c., il coniuge, i figli legittimi, i figli naturali e gli ascendenti legittimi del de cuius), attribuendo agli stessi una specifica quota di eredità, detta legittima, e consentendo loro, attraverso **l'azione di riduzione**, di integrare o recuperare tale quota qualora la stessa sia stata violata sia per espressa volontà testamentaria, sia per una o più donazioni effettuate in vita dal defunto;
- il legittimario quindi, qualora non abbia ricevuto in tutto o in parte la propria quota di legittima, può proporre l'azione di riduzione nei confronti del donatario, e se il donatario ha ceduto a terzi l'immobile donato, potrà chiedere ai successivi acquirenti la restituzione del bene (azione di restituzione), laddove il donatario non abbia altri beni sui quali soddisfare le proprie ragioni. Il terzo acquirente potrà liberarsi dall'obbligo di restituire in natura l'immobile versando una somma di denaro corrispondente al valore dell'immobile al momento dell'apertura della successione (e non alla data della donazione).

E' opportuno precisare che:

- la lesione o meno dei diritti dei legittimari può essere verificata solo successivamente alla morte del donante, in quanto sino a tale momento non è possibile conoscere, né prevedere, quale sarà il valore e la consistenza del *relictum* (asse ereditario), così come non è possibile sapere quali e quanti saranno i legittimari (i legittimari potrebbero anche non esserci, così come potrebbero essere più o meno numerosi di quelli esistenti al momento della donazione e/o della compravendita successiva del bene già oggetto di donazione [si pensi ad un nuovo matrimonio del donante, ovvero alla nascita o adozione di figli], o addirittura potrebbero manifestarsi anche successivamente all'apertura della successione [si pensi all'ipotesi del figlio naturale che chieda il riconoscimento di paternità dopo il decesso del de cuius]);

- i legittimari non possono in alcun modo rinunciare all'azione di riduzione in costanza di vita del donante, ex art. 557 c.c. (è nullo qualsiasi atto volto ad aggirare tale disposizione di legge), per cui, se un soggetto dispone in vita di tutto il suo patrimonio con più donazioni a favore solo di alcuni dei legittimari, quelli che non hanno ricevuto nulla – i legittimari pretermessi – o quelli che comunque hanno ricevuto beni di valore inferiore a quello della quota di legittima – i legittimari lesi – non possono rinunciare all'azione di riduzione mentre il donante è in vita, né con dichiarazione espressa, né prestando il loro assenso alla donazione;

- l'azione di riduzione si prescrive trascorsi 10 anni dalla morte del de cuius o decorsi 20 anni dalla trascrizione della donazione senza opposizione trascritta da parte dei legittimari, per cui nessuna certezza si potrà avere sull'assenza dell'azione di riduzione sino a che non siano trascorsi questi termini.

IN SINTESI

Se l'atto di provenienza di un immobile sia rappresentato da una donazione o, comunque, se anche nei trasferimenti precedenti all'ultimo sia presente una donazione, bisogna tener conto del rischio dell'azione di riduzione e di restituzione dell'immobile, rischio che scompare se il donante sia deceduto da oltre 10 anni e l'azione di riduzione non sia già stata avviata o se la donazione sia stata trascritta da oltre 20 anni senza opposizione nel frattempo trascritta dai legittimari.

Qualora il donante sia, al momento della vendita dell'immobile da parte del donatario, ancora in vita, l'azione di riduzione potrà essere promossa, dopo la morte del donante, soltanto se:

- 1) il donante alla sua morte non abbia lasciato beni sufficienti a coprire la quota di legittima di competenza di tutti i legittimari;
- 2) il venditore (o colui che aveva ricevuto il bene trasferito mediante donazione) non abbia nel proprio patrimonio beni sufficienti a soddisfare le ragioni dei legittimari lesi;
- 3) non siano decorsi 20 anni dalla data della trascrizione della donazione senza opposizione nel frattempo trascritta dai legittimari.

Qualora il donante sia deceduto, ma non siano ancora decorsi i 10 anni dalla sua morte, si potrà procedere a richiedere la formale rinuncia all'azione di riduzione da parte di tutti i legittimari (rinuncia che come detto non può avvenire in costanza di vita del donante, ma è legittima dopo il suo decesso). Va peraltro aggiunto che ciò non elimina il rischio che successivamente (sempre però entro i 10 anni dal decesso) si presenti a vantare i suoi diritti ed esercitare le eventuali azioni un legittimario (es. un figlio naturale ignoto) precedentemente non conosciuto.

Qualora fosse esercitata con successo dal legittimario l'azione di riduzione, l'immobile dovrebbe essere restituito libero da ogni peso o ipoteca di cui il donatario o il terzo acquirente l'avessero gravato (artt. 549, 561 e 563 c.c.).

In conseguenza di ciò, si rende più difficoltoso l'accesso al finanziamento e quindi l'ottenimento di mutui per immobili di provenienza donativa, in quanto anche la garanzia ipotecaria per gli istituti di credito potrebbe rivelarsi inefficace.

CONCLUSIONI

La provenienza donativa di un immobile non ne impedisce in alcun modo la commerciabilità. Tuttavia espone l'acquirente ad un rischio, portato dalla potenziale azione di riduzione e restituzione dell'immobile prevista a favore dei legittimari, azione peraltro esperibile soltanto se il donante, alla sua morte, non abbia lasciato beni sufficienti a coprire la quota di legittima spettante a tutti i legittimari e se il donatario o il suo avente causa non abbia nel proprio patrimonio beni sufficienti a soddisfare le ragioni dei legittimari lesi.

Luogo e data _____

Agenzia Immobiliare (denominazione) _____ REA N. _____

Firma Agente Immobiliare _____

Firma Cliente _____

RICEVUTA INFORMATIVA SUI RISCHI CONNESSI ALLA PROVENIENZA DONATIVA DI UN IMMOBILE

Il/La sig./sig.ra (nominativo Cliente) _____

conferma di aver ricevuto dall'Agenzia Immobiliare (denominazione)

_____ REA n. _____

nella persona dell'Agente Immobiliare (nominativo Agente Imm.re)

L'INFORMATIVA SUI RISCHI CONNESSI ALLA PROVENIENZA DONATIVA DI UN IMMOBILE.

Luogo e data

Firma
