

Immobili. Possibili polizze per il proprietario che ha comprato dal donatario e il creditore titolare di ipoteca

Rischi-donazione con tutela

Edoardo Rinaldi

■ Gli immobili oggetto di donazione sono commerciabili con difficoltà. Le incertezze sul possibile contenzioso ereditario sconsigliano, infatti, fortemente le banche dal trattare questi beni, soprattutto per la concessione di mutui ipotecari, nonostante le cautele messe in atto anche con la consulenza dei notai.

La legge pone delle restrizioni ai legati testamentari e donazioni e riserva una parte del patrimonio del defunto ai legittimari ovvero ai parenti stretti (figli o, in loro mancanza, genitori) e al coniuge. Se i legittimari non ricevono quanto loro riservato possono agire in riduzione per far dichiarare l'inefficacia delle disposizioni testamentarie e delle donazioni lesive dei loro

diritti e chiedere ai beneficiari di integrare quanto loro dovuto. Il «riservatario» che risulta esente in seguito a donazione di immobile, può persino farsi restituire l'immobile dal terzo acquirente del donatario. Si può evitare la restituzione pagando l'equivalente della riserva di legge in denaro. La restituzione può causare la perdita però di efficacia delle ipoteche. Solo dopo 20 anni dalla trascrizione della donazione nei registri immobiliari (senza opposizioni) o dopo 10 anni dalla morte del donante (senza esercizio di azione di riduzione) la donazione rimane efficace e la restituzione è preclusa.

La prassi ha elaborato alcune soluzioni per rimediare al rischio di restituzione ma nessuna appare soddisfacente. La rinuncia dei

legittimari all'azione di restituzione prima della morte del donante si scontra con la previsione dell'articolo 557, comma 2 del Codice civile che prevede la nullità della rinuncia all'azione di riduzione durante la vita del donante.

Lo scioglimento della donazione per mutuo dissenso è l'ipotesi più diffusa, a seguito della risoluzione 20/E/2014 dell'agenzia delle Entrate che ne sancisce la tassazione in misura fissa. Tuttavia tale parere potrebbe mutare; in proposito la Cassazione, con ordinanza 4134/2015, ha previsto l'applicazione dell'imposta proporzionale alla risoluzione per mutuo dissenso di un contratto di cessione d'azienda.

Eventuali garanzie fideiussorie indennitarie dei legittimari sembrano ricadere nella previ-

sione di nullità dei pesi o condizioni che gravano la quota di legittima (articolo 549).

Una soluzione efficace potrebbe essere una copertura assicurativa. Nel seminario tenuto a Milano il 27 gennaio sulla sicurezza degli acquisti di immobili di provenienza donativa, organizzato dallo studio legale Withers con Stewart Title, è stato presentato un nuovo prodotto assicurativo che tiene indenne il proprietario (che ha comprato dal donatario) e il creditore titolare di ipoteca su immobile di provenienza donativa dai danni che potrebbero subire per la restituzione dell'immobile ai legittimari. L'assicurazione paga direttamente i legittimari al momento dell'esecutività dell'ordine giudiziale di pagamento. Il premio parte da 800 euro, a salire in base al valore dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA