

ALESSANDRO DEL CORNO NOTAIO

Corso Europa n. 209, 20017 RHO (MI)

Tel: 02.36548720 - Fax: 02.36548721 - E-mail: adelcorno@notariato.it

NOTE INFORMATIVE ALLA CLIENTELA IN TEMA DI DONAZIONE

N.B.: sulla donazione si veda anche la guida "Donazioni consapevoli" predisposta dal Consiglio Nazionale del Notariato, consultabile su questo sito alla Sezione "Info e utilità" e sul sito del Consiglio Nazionale del Notariato.

In relazione alla donazione, in forza della quale un soggetto (donante) trasferisce spontaneamente un proprio diritto a un beneficiario (donatario) al solo fine di avvantaggiarlo e senza alcun corrispettivo, si ritiene utile fornire alcune precisazioni.

La donazione, infatti, è un istituto che rende l'acquisizione del diritto donato potenzialmente incerta per un tempo indefinito. Questa incertezza pone dei problemi pratici; in primo luogo la possibilità che le banche rifiutino di accordare mutui al donatario, non essendo disposte ad accettare un'ipoteca, a garanzia del mutuo, sul bene ricevuto per donazione; allo stesso modo, può diventare difficoltoso per il donatario vendere l'immobile ricevuto in donazione, soprattutto se l'acquirente ha necessità di fare un mutuo per l'acquisto.

La ragione di questa incertezza dipende dal fatto che la donazione ha dei risvolti sulla successione del donante. Il nostro codice civile, infatti, individua alcuni soggetti, e precisamente il coniuge, i discendenti (figli e nipoti) e, in mancanza di questi ultimi, gli ascendenti (genitori e nonni), cui deve essere per legge riservata una parte del patrimonio di una persona quando questa muore. Il problema nasce dal fatto che questa quota, detta legittima, va calcolata sul valore che si ottiene sommando ai beni lasciati dal defunto al momento della morte anche il valore (calcolato sempre al momento della morte) dei beni che il defunto abbia donato a chiunque durante la sua vita. Su questo valore complessivo si calcolano le quote di legittima (da lasciare ai parenti più stretti) e la quota disponibile, che può

ALESSANDRO DEL CORNO NOTAIO

Corso Europa n. 209, 20017 RHO (MI)
Tel: 02.36548720 - Fax: 02.36548721 - E-mail: adelcorno@notariato.it

essere attribuita liberamente dal defunto a chiunque.

Ad esempio: Tizio in vita dona all'estraneo Caio un bene. Poi Tizio muore, lasciando il coniuge e un figlio. Questi soggetti hanno diritto a succedere per una quota di legittima pari ad un terzo ciascuno del patrimonio del defunto. Si ipotizzi che i beni del defunto al momento della morte abbiano un valore di 100, e il bene donato abbia, al momento della morte, un valore di 50. Poiché le quote di un terzo vanno calcolate sulla somma di questi valori, il coniuge e il figlio hanno diritto ciascuno a succedere per un valore di 50, pari a $1/3$ di 150. Se, come nell'esempio, i beni rimasti al defunto al momento della morte sono sufficienti a coprire il valore delle quote di legittima, la donazione è "salva", e il diritto donato è definitivamente acquisito al patrimonio del donatario.

Ma se tali beni non sono sufficienti, i soggetti che hanno diritto alla quota di legittima possono rivolgersi al donatario e ottenere la restituzione dell'immobile, restituzione che fa cadere eventuali ipoteche o altri pesi di cui il donatario abbia gravato il bene.

Se si ipotizza, riprendendo l'esempio fatto sopra, che i beni lasciati dal defunto abbiano un valore di 50, e il bene donato in vita abbia al momento della morte un valore di 100, ne risulta che il coniuge e il figlio del defunto hanno diritto di "aggreire" la donazione per ottenere un valore di 50: possono recuperare la proprietà di metà dell'immobile donato.

Inoltre, se a qualcuno dei soggetti che hanno diritto alla quota di legittima sono state fatte donazioni dal defunto, anche di esse bisogna tener conto. Se il figlio del defunto non ottiene niente dalla successione, o meno della sua quota "obbligatoria", ma ha già ricevuto dallo stesso a sufficienza in vita, gli è preclusa la possibilità di impugnare la donazione fatta ad altri.

Il problema nasce dal fatto che tutti questi conti non si possono fare al momento della donazione, ma solo al momento successivo e incerto della morte del donante: è solo in quel momento che si può sapere se esistono soggetti cui la legge riserva la quota di legittima, e se i beni lasciati dal

ALESSANDRO DEL CORNO NOTAIO

Corso Europa n. 209, 20017 RHO (MI)

Tel: 02.36548720 - Fax: 02.36548721 - E-mail: adelcorno@notariato.it

defunto sono sufficienti a coprire queste quote o meno. È per queste ragioni che non ha alcun valore un impegno a mantenere salva la donazione fatto dal coniuge, dai discendenti o dagli ascendenti del donante finché è in vita il donante.

Inoltre, questa possibilità di riprendere il bene può essere esercitata dagli eredi del donante anche nei confronti dei soggetti che abbiano acquistato il bene dal donatario, seppure a determinate condizioni di difficile, ma non impossibile, ricorrenza pratica.

La legge recentemente è intervenuta nel tentativo di ridurre la portata del problema che, come si può immaginare, rappresenta un ostacolo alla circolazione dei beni immobili; tuttavia, l'intervento legislativo è stato piuttosto limitato, e ha portato solo, a certe condizioni, a salvare l'acquisto di chi abbia comperato dal donatario, e comunque non prima che siano trascorsi venti anni dalla donazione. Il problema dunque è ancora attuale.

Detto questo, bisogna anche evidenziare che l'eventualità che una donazione venga fatta cadere dagli eredi del donante è nella realtà di scarsa ricorrenza; ancora più raro il caso che cada l'acquisto del terzo dal donatario; inoltre, ci sono banche che, valutando la situazione concreta (situazione familiare e patrimoniale del donante, rapporti di parentela tra donante e donatario, etc.), concedono ugualmente il mutuo. Infine, e questa è la cosa più importante, quando un soggetto vuole beneficiarne un altro, trasferendogli la proprietà di un immobile o qualunque altro diritto senza volere nulla in cambio, si è in presenza di una donazione, e questo e solo questo è l'atto che il notaio è chiamato a stipulare. Non ha senso e potrebbe anzi essere controproducente fingere di porre in essere una vendita, quando in realtà chi acquista il diritto nulla paga per tale diritto, anche perché sarebbe sempre possibile per gli eredi del cedente dimostrare che non ci fu alcun pagamento, e ottenere comunque il bene.

ALESSANDRO DEL CORNO NOTAIO

Corso Europa n. 209, 20017 RHO (MI)

Tel: 02.36548720 - Fax: 02.36548721 - E-mail: adelcorno@notariato.it

L'intento di queste note, quindi, non è quello di disincentivare il ricorso alla donazione, ma semplicemente di mettere al corrente i nostri clienti della particolare disciplina giuridica di quest'istituto, onde evitare spiacevoli sorprese dopo aver stipulato l'atto, in particolare quello del donatario di vedersi rifiutare un mutuo quando l'unico immobile che possa dare in garanzia sia di provenienza donativa, o di avere difficoltà a vendere l'immobile ricevuto in donazione.