
Chi compra un immobile donato può temere una lite ereditaria

Circolazione dei beni

IL Sole 24 Ore | FOCUS NORME TRIBUTI | 10 NOVEMBRE 2022 | Angelo Busani

Circolazione dei beni

I coniuge del de cuius, i suoi discendenti o, in mancanza di discendenti, gli ascendenti del de cuius (vale a dire, i "legittimari"), che subiscano una lesione del loro diritto alla quota di legittima (per effetto di donazioni o di disposizioni testamentarie), possono esperire la cosiddetta azione di riduzione, vale a dire che possono promuovere un giudizio per ottenere la quota di patrimonio del de cuius loro spettante (o una somma in denaro di valore equivalente). Una volta esperita vittoriosamente l'azione di riduzione delle disposizioni lesive, il legittimario si deve rivolgere all'erede, al legatario o al donatario per ottenere quel che gli spetta: ma potrebbe in effetti trovare incapienti i soggetti obbligati a soddisfare le sue ragioni. In tal caso, la legge consente al legittimario insoddisfatto di agire in "restituzione" dei beni donati (o fatti oggetto di disposizioni testamentarie) verso chiunque ne sia divenuto proprietario, anche se questi sia in perfetta buona fede e non sappia nulla della intervenuta lesione di legittima. Per questo la circolazione dei beni donati è difficoltosa, in quanto chi si accinge a comprare un immobile, sapendo che nel passato esso è stato oggetto di una donazione, può avere il legittimo timore di finire invischiato in una lite ereditaria tra soggetti a lui completamente estranei. Tra l'altro, per esperire l'azione di riduzione c'è tempo per dieci anni dopo la morte del de cuius, in quanto essa si prescrive appunto nell'ordinario termine decennale. Una volta esperita l'azione, il termine di prescrizione ferma il suo decorso e quindi la soluzione del caso concreto può aversi anche dopo tantissimi anni. Questo stato di cose è parzialmente rimediato dal fatto che una norma introdotta nel 2005 ha disposto che l'azione di restituzione non può essere promossa se siano trascorsi venti anni dalla donazione. In sostanza, se chi vince l'azione di riduzione trova incapiente il patrimonio di eredi e donatari, non può più rivalersi sul patrimonio di chi abbia acquistato i beni oggetto delle disposizioni lesive della legittima. La norma peraltro dispone che il termine ventennale (il quale "bonifica" i beni donati dalla "macchia" derivante dal fatto di esser stati donati) è sospeso - e quindi non decorre - nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante, qualora essi notificano al donatario e poi trascrivano nei Registri immobiliari il cosiddetto "atto di opposizione alla donazione", il quale è un atto stragiudiziale che (a dispetto della sua infelice denominazione) consente di esperire in futuro l'azione di restituzione senza limiti di tempo, qualora il legittimario, la cui quota di legittima sia stata violata, vinca la riduzione e trovi eredi e donatari senza risorse. Per esperire l'atto di opposizione alla donazione, il legittimario ha tempo vent'anni dalla donazione. Se però egli vuole porre termine all'incertezza derivante dal fatto che egli, nell'ambito di detto ventennio, possa o meno dichiarare la sua opposizione alla donazione, la legge gli consente di rinunciare (sia rinunciando a proporre opposizione, sia rinunciando a un'opposizione già proposta). Occorre precisare che la rinuncia all'opposizione (se in effetti comporta una rinuncia all'azione di restituzione) non comporta anche rinuncia all'azione di riduzione. Resta infatti fermo il divieto di cui all'articolo 557, comma 2 del Codice civile, secondo cui i legittimari non possono rinunciare all'azione di riduzione finché vive il donante, né con dichiarazione espressa, né prestando il loro assenso alla donazione. © RIPRODUZIONE RISERVATA