

# Domande&Risposte

## Le soluzioni ai quesiti dei lettori

# Immobili donati, vendita a rischio

## Libera circolazione senza vincoli solo dopo vent'anni dalla donazione

**Angelo Busani  
Emanuele Lucchini Guastalla**

È sempre molto complicata la vendita di immobili che in passato siano stati oggetto di donazione. Allo stesso modo, le banche che concedono mutui sono assai insofferenti a ricevere in ipoteca immobili donati: ne è la riprova la sentenza n. 228 del 24 febbraio 2011 del Tribunale di Mantova, con la quale è stata dichiarata la nullità della fidejussione rilasciata alla banca a garanzia di un mutuo con ipoteca iscritta su un bene oggetto appunto di donazione, perché

la fidejussione è stata considerata lesiva del diritto degli stretti familiari del donante a non subire restrizioni circa il conseguimento della quota di eredità loro spettante nella successione del donante.

La ragione di questi problemi è che gli immobili fatti oggetto di donazione possono essere la ragione di pretese ereditarie da parte degli eredi legittimari del donante, e cioè di coloro che hanno un inalienabile diritto a ricevere una rilevante quota del patrimonio del donante che sia poi defunto (vale a dire, prin-

cipalmente, il coniuge superstite, i suoi figli e i discendenti dei figli). Se, infatti, un legittimario chiama in causa il donatario perché la donazione lede la quota di legittima spettante al legittimario stesso e se il patrimonio del donatario convenuto in giudizio non è sufficiente a soddisfare le ragioni del legittimario (ad esempio perché l'immobile donato è stato venduto e il denaro speso), allora ne può far le spese colui che in quel momento si trova a essere proprietario dell'immobile in questione, anche se non c'entra nulla con la

famiglia del donante e con la donazione intervenuta in passato e avente a oggetto l'immobile che poi gli è stato venduto: infatti quell'immobile gli può essere chiesto in restituzione, con la quasi certezza che egli non avrà alcun ristoro economico rispetto a questa "spoliazione".

Il Codice civile tratta questa materia essenzialmente negli articoli 561 e 563, che disciplinano appunto la "riduzione" delle donazioni immobiliari lesive della legittima e la "restituzione" degli immobili donati: se i donatari contro i quali è sta-

ta pronunciata la riduzione della donazione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi 20 anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti la restituzione degli immobili in questione, liberi da qualsiasi gravame (ad esempio, da ipoteche); il terzo acquirente può peraltro liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro.

Ora, visto che le donazioni

di immobili sono assai frequenti (anche perché il loro costo fiscale è assai contenuto a seguito della detassazione disposta a partire dalla legge 383/2001) e che quindi non è difficile imbattersi in trattative immobiliari nelle quali un soggetto intende rendersi acquirente di un bene che in passato è stato oggetto di donazione, la pratica professionale deve necessariamente confrontarsi con questo tema, al fine di "tranquillizzare" non solo l'acquirente, ma anche le banche.

considerano eredi con beneficio d'inventario. Il giudice tutelare potrebbe, tuttavia, autorizzare la rinuncia nel caso l'eredità si presentasse evidentemente passiva.

### Il dossier online

## In rete interviste e approfondimenti



La Guida all'eredità da oggi ha un dossier dedicato su internet. Collegandosi all'indirizzo [www.ilssole24ore.com/eredita](http://www.ilssole24ore.com/eredita) si possono trovare una serie di approfondimenti e documentazioni che arricchiscono e completano la guida cartacea.

Si può ascoltare la video intervista agli esperti, che entrano nel merito degli aspetti più interessanti o più complessi della materia.

E poi possibile consultare tutte le norme che regolano il diritto successorio e una serie di recenti sentenze in merito.

Online si possono visionare e scaricare tutti i documenti che è necessario avere per fare testamento, e tutti gli atti e la modulistica che ruotano attorno alla successione (accettazione, rinuncia,

ricorso per apposizione dei sigilli, iscrizione al registro generale dei testamenti, ecc).

Un ulteriore supporto ai lettori è dato dal forum dell'Esperto risponde. Accanto abbiamo pubblicato le risposte a una parte dei quesiti - in tutto 260 - inviati dai lettori. Le risposte sono state fornite da un team di notai, anche grazie al patrocinio del Consiglio nazionale del notariato. Nei prossimi giorni domande e risposte saranno consultabili su internet. Il dossier online è gratuito per gli utenti Pro e ProFinanza, per gli altri può essere acquistato al prezzo di 4 euro con carta di credito/Paypal sul sito [shopping24](http://shopping24), oppure con il credito del telefonino attraverso MobilePay.

### Imposta di successione pari al 6% dell'immobile

**Non sono sposato, non convivio e non ho figli. Vorrei lasciare i miei beni a mia nipote e vorrei sapere quali sono le tasse che dovrà pagare. Come testamento è valido un mio scritto con la data e la mia firma senza andare da un notaio?**

Se redige un testamento interamente di suo pugno, con data e sottoscrizione, è pienamente valido. Sua nipote dovrà corrispondere le seguenti imposte: ● imposta di successione: 6% sul valore degli immobili; ● imposta ipotecaria: 2% (sul valore degli immobili) oppure 168 euro se prima casa; ● imposta catastale: 1% (sul valore degli immobili) oppure 168 euro se prima casa.

### Coppie di fatto senza tutela successoraria

**Convivo con il mio compagno e abbiamo un bimbo di sei anni. Non abbiamo ancora predisposto nessun testamento. In caso di morte di uno dei due genitori chi ha diritto all'eredità?**

## LE GUIDE DEL SOLE

# Eredità

Le prime risposte

Pubblichiamo le prime risposte ai quesiti inviati dai lettori in materia di successione ereditaria. A questo tema è stata dedicata la Guida pubblicata ieri sul Sole 24 Ore. Hanno risposto Angelo Busani, Emanuele Lucchini Guastalla, Francesco Saverio Russo e, in collaborazione con il Consiglio nazionale del notariato, Claudia Alessandrilli, Rosaria Bono, Silvia Fulvi, Piercarlo Mattea, Silvia Parlamenti e Diego Trentin

Il Sole **24 ORE**.com

Sul sito del Sole 24 Ore le risposte agli altri quesiti e il Dossier online abbinato alla Guida del Sole «Eredità»

[www.ilssole24ore.com/eredita](http://www.ilssole24ore.com/eredita)

Il nostro ordinamento non prevede una specifica tutela successoria per le coppie di fatto. Nell'ipotesi prospettata, nel caso di morte di uno dei due genitori (senza testamento) l'eredità sarà devoluta per legge al figlio.

### La cassetta di sicurezza si apre con il notaio

**È vero che se la cassetta di sicurezza è intestata al solo deceduto il notaio è necessario, mentre se è cointestata con altri soggetti il notaio non serve?**

Serve sempre un notaio. Se la cassetta è cointestata cadrà in successione solo la quota parte di spettanza del defunto.

### Donazione revocabile solo in due casi

**La donazione può essere revocata? E se sì, come?**

La donazione può essere revocata, ma solo per ingratitudine o sopravvenienza di figli. Nel primo caso il donatario deve aver commesso contro il

donante una delle azioni molto gravi previste dal Codice (ad esempio, tentato omicidio) oppure deve essersi reso colpevole d'ingiuria grave o ancora aver rifiutato di prestare al donante gli alimenti se dovuti. Il tutto con termine temporale di un anno dalla conoscenza dell'evento. La sopravvenienza di figli al donante (o il riconoscimento di figli già esistenti) consente di revocare la donazione entro cinque anni dalla nascita o dal riconoscimento del figlio.

### Un solo atto di rinuncia per padre e figlio

**So che mio padre e i miei zii, che dovrebbero ereditare i beni di mio nonno dopo la sua morte, rinunceranno all'eredità; posso fare le pratiche di rinuncia anche io prima che loro abbiano ratificato la loro rinuncia? Lo stesso vale per i miei figli che sono ancora minori?**

Il consiglio è di rinunciare all'eredità insieme al padre, con unico atto, anche per ragioni di economia. Più complessa la situazione dei minori, che per legge si

## TV A CURA DI LUIGI PAINI

### Valentino - The last emperor

**CANALE 5 | 23.30**  
Ritratto del grande stilista Valentino Garavani (nella foto): i momenti salienti di una vita e di una carriera irripetibili?



### DA NON PERDERE

**CULT | 21.00**  
- **A serious man**, di Ethan e Joel Coen, con Michael Stuhlbarg, Usa 2009 (106'). Ma perché gli va tutto storto? (I sempre geniali) fratelli Coen alle prese con un Giobbe dei nostri difficili giorni.

### RAITRE | 21.05

- **Ballarò**, "Commissariati" dall'Europa: Giovanni Floris analizza le prospettive del nostro Paese alla luce dell'ultimatum di Bruxelles.

### LA 7 | 23.00

- **Il mondo che verrà**, Ultimo appuntamento con Romano Prodi: sotto il titolo complessivo di "La Paura", il Professore affronta i temi della concorrenza internazionale, dell'immigrazione e delle prospettive dei nostri figli.

### RAITRE | 23.15

- **Sfide**, La carriera di Alessandro Del Piero, ragazzo prodigio diventato presto campione: gol, assist e giocate formidabili del giocatore che è stato per tanti anni il simbolo stesso della Juventus.

### PREMIUM EMOTION | 23.30

- **Una storia vera**, di David Lynch, con Richard Farnsworth, Usa 1999 (111'). Molti anni prima ha rotto con il fratello. Adesso è arrivato il momento di fare pace. Un Lynch-capolavoro che scaldai il cuore.

### ATTUALITÀ

**RAITRE | 11.00**  
- **Apprescindere**, A gennaio entreranno in vigore le norme sulle pensioni previste dalla manovra. Ne discutono Guido Crosetto, Michel Martone e Giorgio Cremaschi.

### RAITRE | 12.45

- **Le storie - Diario italiano**, Com'è cambiata la televisione? In quale modo la politica la usa per conquistare

il consenso dell'opinione pubblica? In studio lo storico Giovanni Gozzini.

### SPETTACOLO

**RETE 4 | 16.55**  
- **Joe Kidd**, di John Sturges, con Clint Eastwood, Robert Duvall, Usa 1972 (88'). Dalla parte dei peones contro i rancheros cattivi. Clint, come te non c'è nessuno!

### SKY PASSION | 21.00

- **La casa di sabbia e nebbia**, di Vadim Perelman, con Jennifer Connelly, Ben Kingsley, Usa 2003 (127'). Di chi è quella casa in California? Della giovane americana o del maturo immigrato iraniano? Entrambi accampano validi diritti...

### CANALE 5 | 21.10

- **Il diavolo veste Prada**, di David Frankel, con Meryl Streep, Usa 2006 (109'). Beh, vuol dire che il diavolo veste bene...

### ITALIA 1 | 21.10

- **L'era glaciale 3 - L'alba dei dinosauri**, film d'animazione, Usa 2009 (94'). Animazione "preistorica". Super-spasso.

### MGM | 22.20

- **Masquerade**, di Joseph L. Mankiewicz, con Rex Harrison, Capucine, Usa 1967 (125'). Cinema d'altri tempi. Commedia con fascino.

### IRIS | 23.10

- **Infamous**  
- **Una pessima reputazione**, di Douglas McGrath, con Toby Jones, Daniel Craig, Usa 2006 (110'). Truman Capote alle prese con il caso che gli suggerì la stesura del suo romanzo più famoso, "A sangue freddo".

### RAIMOVIE | 0.50

- **Tourné**, di Mathieu Amalric, con Mathieu Amalric, Francia 2009 (111'). In giro per la Francia con uno spettacolo di "New Burlesque". Tra vita e palcoscenico.

## RADIO 24

### Focus sui conti pubblici

**9.00 | Nove in punto**  
Il Governo verso un nuovo intervento sui conti. Tra gli ospiti il presidente dei senatori del Pdl, Maurizio Gasparri (nella foto)

### 6.00 | Prima Edizione

**6.08 | Sotto tiro**  
Gioia Taurò: 1,6 mld per il porto fanno gola alla "ndrangheta"

### 6.30 | Italia in controluce

Contro il caro-biglietti arriva il ticket crossing

### 6.55 | Il Gazzettino del Risorgimento

### 7.00 | Gr 24

### 7.20 | 24 Mattino

L'incompatibilità dei sindaci parlamentari

### 9.00 | Nove in punto

Misure contro la crisi

### 10.05 | Melog 2.0

Appassionati di tecnologia

### 11.05 | Il Gastronomo

### 11.10 | Essere e benessere

Il linguaggio

### 12.10 | Il Gazzettino del Risorgimento

### 12.15 | Salvadanaio

Mercati in attesa dell'euro-vertice

### 13.00 | Gr 24

### 11.10 | Essere e benessere

**IL CERVELLO VIENE PRIMA DELLA LINGUA**  
«Accendere il cervello prima di parlare» non è solo un modo di dire. Oggi Nicoletta Carbone (nella foto) ci spiega come il cervello si attiva prima di aprire la bocca

### 12.15 | Salvadanaio

**MERCATI IN ATTESA DELL'EURO-VERTICE**  
Domani il vertice di Bruxelles darà il via al piano Eu anti crisi: come reagiranno i mercati? Cosa devono aspettarsi i risparmiatori? Conduce Debora Roscioni (nella foto)

### 13.30 | Italia in controluce

**13.45 | America 24**  
di Mario Platano

### 14.05 | A tempo di sport

Il City ha «six appeal»

### 15.05 | Destini incrociati

Un bavero di pelliccia nella neve

### 16.05 | Voi siete qui di Matteo Caccia

**16.45 | Chiedo Asilo**  
«Commercialists' inner jokes»

### 17.05 | Focus Economia

La giornata economico finanziaria

### 18.30 | La zanzara

In volo sull'attualità

### 21.05 | Mr Kilowatt

**21.10 | Nove in punto**

### 22.05 | Melog 2.0

**23.10 | Destini incrociati**

### 23.55 | Letture di Radio 24

**GR 24:** all'ora

**STRADE IN DIRETTA:** ai 15' e ai 45'

**BORSE IN DIRETTA:** alla mezz'ora

Frequenze: **800-080408**

Per intervenire alle trasmissioni:

**800-240024 SMS 349-2386666**

I Gr possono essere ascoltati anche su:

[www.radio24.it](http://www.radio24.it)

[www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)

## IL TEMPO A CURA DEL CENTRO EPSON METEO

[www.ilssole24ore.com/meteo](http://www.ilssole24ore.com/meteo)

### Oggi

min 5 Cuneo - max 25 Salerno



**Nord:** probabili piogge diffuse e anche intense, meno insistenti su est Emilia e Romagna. Limite della neve in rialzo, anche oltre 2000m. Venti tesi di scirocco sui mari. La sera migliora in Piemonte.  
**Centro:** in Toscana rovesci e temporali, più insistenti nel nord ovest della regione; piogge assenti o molto scarse altrove; schiarite sul medio Adriatico. Venti tesi di scirocco sui mari e lungo le coste.  
**Sud e isole:** in Sardegna peggiora dal pomeriggio, con rovesci soprattutto sul lato ovest. Nubi anche al Sud e in Sicilia, con piogge isolate sulle aree ioniche di Calabria e Sicilia. Venti tesi da sud est.

Il sole: **Milano** ▲ 7.50 ▼ 18.23 **Roma** ▲ 7.32 ▼ 18.16

### Domani

min 3 Aosta - max 24 Foggia



**Nord:** migliora a Nord Ovest, con schiarite su Piemonte e Liguria. Piogge intense e persistenti su Emilia occidentale, specie Friuli e Veneto orientale. Moderato scirocco su Adriatico. Clima mite.  
**Centro:** tempo perturbato su tutte le regioni. Le precipitazioni, anche temporalesche, potranno essere intense, specie nel Lazio. Nel corso della giornata attenuazione delle piogge sulla Toscana.  
**Sud e isole:** schiarite sulla Sardegna; cielo molto nuvoloso sulle altre regioni, con rovesci o temporali, più probabili su est Sicilia, Calabria, Basilicata, nord della Puglia. Clima mite.

Il sole: **Milano** ▲ 7.52 ▼ 18.21 **Roma** ▲ 7.33 ▼ 18.14

### Temperature

Italia	Oggi	Domani	Bratislava	9 13	10 14	Praga	6 13	11 14
Ancona	16 20	13 17	Bruxelles	10 16	8 14	Stoccolma	7 13	7 13
Bari	13 22	14 21	Bucarest	3 14	-2 13	Tirana	13 20	12 20
Bologna	8 16	11 14	Budapest	7 12	9 12	Vienna	0 13	12 15
Cagliari	17 20	15 22	Copenaghen	5 13	8 11	Zurigo	5 12	5 11
Firenze	11 16	13 17	Dublnio	10 15	9 15	<b>Mondo</b>		
Genova	10 14	12 17	Francforte	6 15	6 14	Casablanca	15 23	16 23
Milano	8 11	10 16	Ginevra	6 15	0 11	Hong Kong	19 25	18 24
Napoli	13 21	14 18	Helsinki	4 12	4 12	Il Cairo	16 28	17 26
Palermo	16 25	17 21	Istanbul	8 16	6 14	Johannesburg	17 35	19 33
Roma	14 21	14 17	Kiev	-1 7	-2 6	Los Angeles	18 26	18 26
Torino	6 10	8 15	Lisbona	14 21	17 19	New Delhi	20 33	18 32
Venezia	10 15	13 15	Londra	9 16	9 15	New York	6 14	2 10
<b>Europa</b>			Lubiana	7 13	14 14	Rio de Janeiro	18 24	20 26
Amsterdam	12 16	9 17	Madrid	5 15	6 17	Sidney	18 27	12 20
Atene	14 20	13 18	Mosca	-2 5	-2 6	Singapore	23 31	22 30
Belgrado	7 15	6 12	Oslo	2 10	8 11	Tel Aviv	18 26	17 25
Berlino	8 14	12 13	Parigi	10 16	9 17	Tokyo	6 19	6 14

Sole Poco Nuv. Coperto Nuvoloso Pioggia Temporali Grandine Neve Nebbia Calmo Mossa Agitato

## ENGLISH24. ALLENARE IL TUO INGLESE OGGI E' PIU' COINVOLGENTE.

**DAL 28 OTTOBRE IN EDICOLA MAGAZINE E CD A SOLI 5,90 €.**

Per gli arretrati rivolgiti al tuo edicolante di fiducia.

RADIO 24 EVERY SATURDAY AT 7.15 PM

[www.ilssole24ore.com/english24](http://www.ilssole24ore.com/english24)

**ENJOY YOUR ENGLISH.**

ALL'INTERNO BOX LESSICALI E FOCUS GRAMMATICALI PER FACILITARE LA COMPrensIONE E L'APPRENDIMENTO.

**THE ERDOGAN DOCTRINE**  
The Turkish Premier, a self proclaimed neo-Ottoman saviour