

Transazioni. I riflessi degli atti di liberalità

Difesa su più livelli per chi compra immobili donati

Bocciata la prassi della fideiussione è pronto un set di rimedi alternativi

PAGINA A CURA DI
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 fideiussione rilasciata alla banca a garanzia, tra l'altro, di un mutuo con ipoteca iscritta su un bene oggetto appunto di precedente donazione, perché la fideiussione 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 (si veda Il Sole 24 Ore del 23 marzo scorso).

La ragione di questi problemi è che gli immobili fatti oggetto di donazione possono essere al centro 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, principalmente, il coniuge superstite, i suoi figli e i discendenti dei figli).

Infatti, se 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 (si pensi al caso che l'immobile donato sia stato venduto e poi sia stato scialacquato il denaro ricevuto come prezzo), 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 riguardante l'immobile che poi gli è stato venduto: quell'immobile, infatti, gli può essere chiesto in restituzione, con la quasi certezza che l'acquirente 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 stata pronunciata la riduzione della donazione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti 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 18 ottobre 2001 n. 383) 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 (a favore dell'attuale venditore o anche di un suo precedente dante causa), la pratica professionale deve necessariamente confrontarsi con questo tema, al fine di "tranquillizzare" non solo l'acquirente, ma anche le banche: nel residenziale - secondo i dati 2010 dell'agenzia del Territorio - 265 mila compravendite su 600 mila sono state accompagnate da un mutuo. Al Nord, dove avviene metà delle transazioni, quasi metà degli acquirenti si finanzia con un mutuo ipotecario, offrendo in garanzia l'abitazione da acquistare. Quindi, oltre a realizzare condizioni di sicurezza per il compratore, occorre garantire anche alla banca che l'ipoteca non è stata iscritta invano, ma ha tenuta sufficiente per fronteggiare il caso dell'inadempimento del mutuatario.

Uno dei sistemi escogitati nella prassi professionale per "affrancare" gli immobili donati dalla loro condizione di scarsa appetibilità commerciale, e forse il meno sofisticato, è appunto quello della fideiussione, che il Tribunale di Mantova ha cassato.

CASO SENSIBILE

Chi rileva un fabbricato da un soggetto che l'ha ricevuto gratis potrebbe incappare nelle pretese dei coeredi

L'OBIETTIVO

Il professionista deve individuare la soluzione giusta per rendere «tranquilla» la circolazione del bene

In sintesi, si tratta (il caso esaminato dal Tribunale di Mantova era comunque più complesso) della garanzia, offerta dal donante o dai suoi eredi, in sede di concessione in ipoteca dell'immobile donato, finalizzata ad assicurare la banca che, ad esempio, in caso di vittorioso esercizio dell'azione di riduzione da parte degli eredi del donante, costoro si fanno carico del pagamento del creditore ipotecario neutralizzando il danno provocato dal fatto che il bene donato viene evitto, e cioè restituito ai legittimari del donante per soddisfare le loro ragioni ereditarie.

In altri termini, gli eredi con ciò avrebbero un disincentivo a impugnare la donazione, in quanto essi poi dovrebbero rispondere verso la banca. Correttamente, il Tribunale di Mantova ha ritenuto che una tale fideiussione viola il principio basilare secondo il quale non possono essere imposti «pesi o condizioni sulla quota spettante ai legittimari» (articolo 549 del Codice civile). In effetti, con la fideiussione in questione (concessa dal de cuius e poi "ereditata" dai suoi successori) si impone un peso evidentissimo al recupero della legittima con riguardo al bene concesso in ipoteca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



www.ilssole24ore.com/norme/documenti
La sentenza del Tribunale di Mantova