



Donazione da Sapere

residenziale
commerciale
coworking

Gestione Coworking

Castel Maggiore via Quasimodo 44
Bologna via della Liberazione 6a

Divisione Cantieri

Bologna via dell'Arcoveggio 49/5
Funò via Marzabotto 88

Servizio Clienti

numero verde gratuito 800.134.690



Donazione : i rischi

Il rischio dell'azione di restituzione : se un legittimario si sente leso nel proprio diritto di successione, può rifarsi con un'azione di riduzione sul patrimonio del donatario. Se questo non è possibile, il legittimario può anche opporsi all'acquirente con un'azione di restituzione, ossia la possibile futura azione di rivendica del bene nei confronti di chi ha acquistato l'immobile del donatario. Questa incognita rappresentata dall'azione di restituzione dei beni oggetto di donazione fa sì che si parli di "problema di circolarità" in relazione agli immobili donati. Una delle azioni che normalmente vengono compiute, in mancanza di altre tutele legali specifiche, per difendersi dall'azione di restituzione è quella della stipula di un'assicurazione che vada a coprire il valore dell'immobile, una prassi sempre più diffusa nel caso di compravendita di un immobile oggetto di donazione.

Come comportarsi se il donante è ancora vivente? se la donazione avviene da parte di un donante ancora in vita, l'azione di restituzione potrà essere esercitata solo dopo la morte del donante ed entro i successivi dieci anni. Questo è possibile però solo al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

- il **donante** alla sua morte **non deve aver lasciato beni sufficienti** a coprire la quota legittima spettante a tutti i legittimari
- che il **venditore**, che aveva ricevuto il bene trasferito mediante donazione, **non abbia beni sufficienti** a soddisfare le ragioni dei legittimari lesi
- che **non siano già decorsi 20 anni dalla data di trascrizione della donazione** (salvo che sia intervenuta in opposizione al decorso dei 20 anni da parte del coniuge o di parenti in linea retta)

E se il donante è deceduto? in questo caso, le casistiche sono due:

- se il **donante è deceduto da meno di 10 anni**, l'azione di restituzione potrà essere **esercitata entro i 10 anni dalla morte** del donante al verificarsi delle condizioni già riportate sopra. Il rimedio giuridico in questo caso consiste nella **rinuncia** espressa da parte dei legittimari dell'azione di restituzione
- se il **donante è deceduto da più di 10 anni**, il diritto di agire in riduzione deve ritenersi prescritto e **non vi è alcun rischio per l'acquirente**, poiché l'azione di riduzione non può più essere esercitata. Questo orientamento è stato confermato anche dalle Sezioni Unite della Cassazione, in concordanza con la prassi prevalente in tema di prescrizione. Pertanto, se entro 10 anni dalla morte del donante non è stata trascritta la domanda di riduzione, l'acquirente potrà acquistare l'immobile senza alcuna complicazione o timore

Nessun rischio dopo 20 anni dalla donazione : se entro 20 anni dalla data di trascrizione della donazione non c'è stata nessuna opposizione da parte del coniuge o dei parenti in linea retta, l'azione di restituzione non può essere esercitata e, di conseguenza, non ci sono più rischi per l'acquirente. Questa condizione è valida a prescindere dal fatto che il donante sia ancora vivente al momento dell'acquisto o sia deceduto e questo è inoltre assolutamente valido per le donazioni poste in essere dopo il 15 maggio 2005. Importante notare, però, che per le donazioni effettuate prima di tale data, la legge non esplicita in modo certo il modus operandi, in quanto manca una disciplina transitoria per la legge 80/2005 che chiarisca in **maniera inequivocabile il regime applicato alle donazioni anteriori**.

noi per voi



Flora Kuo 347.0363821 : amministrazione | inizio la professione nella più accreditata azienda della riprografia mondiale dove mi occupo di vendita di servizi, gestisco i rapporti con i media, la contabilità e l'organizzazione dell'attività dell'agenzia



Bortolotti Massimo 335.6556566 : agente immobiliare | Perito in Stima e Valutazione; ho ricoperto le cariche di Presidente Provinciale e vice Presidente Regionale FIAIP e sono stato componente del Comitato Tecnico della Camera Arbitrale Immobiliare della Camera di Commercio di Bologna



Alessia Bortolotti 393.2932977 : consulente residenziale | esperienza imprenditoriale, da sempre interessata al settore immobiliare, mi occupo dei rapporti con le imprese costruttrici e dei cantieri residenziali nei quali svolgiamo l'attività e della organizzazione della Clientela

Funo via Marchesini 42 | agenzia immobiliare indipendente dal 1997



servizi

- stima scritta con indicazione del più probabile prezzo di realizzo
- incarico scritto nel quale sono evidenziati i nostri obblighi contrattuali
- analisi documentale delle conformità, certificazioni, agibilità, convenzioni
- promozione con video e pubblicazioni sui migliori media
- collaborazione con i colleghi per favorire il buon esito dell'affare
- relazioni periodiche del nostro lavoro in merito all'incarico ricevuto
- indicazione criticità riscontrate durante l'attività per intervenire e migliorare
- documentazioni contrattuali registrate nei termini di legge
- presenza ed assistenza in tutte le fasi della trattativa fino alla stipula
- intermediazioni nel rispetto delle direttive inerenti antiriciclaggio e privacy
- definizione compenso e pagamento con trattativa privata
- consulenza ed assistenza anche post vendita
- competenza, terzietà e discrezione

