

Più facile vendere case donate

L'acquirente non correrà più il rischio di dover restituire l'immobile ai familiari danneggiati nella quota di legittima (che saranno però compensati in denaro)

Più facile vendere case donate. I terzi compratori non rischieranno di dover restituire l'immobile a familiari danneggiati dalla donazione (cosiddetta lesione della quota di legittima). I familiari saranno però compensati in denaro. Lo prevedono concordemente un emendamento, approvato in commissione alla Camera al disegno di legge di Bilancio per il 2019, e il decreto legge Semplificazioni atteso in Cdm.

Ciccio Messina a pag. 32

SEMPLIFICAZIONI/ La norma del dl votata anche come emendamento al ddl Bilancio

Più facile vendere case donate

Chi acquista non rischierà più impicci con la legittima

DI ANTONIO
CICCIO MESSINA

Più facile vendere case donate. I terzi compratori non rischieranno di dover restituire l'immobile a familiari danneggiati dalla donazione (cosiddetta lesione della quota di legittima). È quanto prevedono concordemente sia un emendamento, approvato dalla quinta commissione della Camera al disegno di legge di Bilancio per il 2019, sia il testo del decreto legge in materia di semplificazione e sostegno allo sviluppo all'esame del consiglio dei ministri forse già oggi all'esame del consiglio dei ministri.

Terzi compratori. Per effetto delle modifiche in itinere la riduzione della donazione, salvi gli effetti della domanda della trascrizione della relativa domanda, non pregiudicherà i diritti dei terzi ai quali il donatario abbia venduto gli immobili donati, fermo l'obbligo di quest'ultimo di compensare in denaro i legittimari ai fini dell'integrazione della quota riservata. In caso, tuttavia, di insolvenza del donatario, la compensazione in denaro dovrà essere fatta dall'avente causa a titolo gratuito, nei limiti del vantaggio conseguito. (riformulazione dell'articolo 563 del codice civile). Nella disposizione citata non si fa più menzione

del termine ventennale, che doveva trascorrere per considerare l'acquisto ormai al riparo da richieste di restituzione.

In sostanza le posizioni dei familiari danneggiati (i cosiddetti legittimari pretermessi) sono compensate in denaro. E cioè il donatario deve dare una somma al posto dell'immobile, che ha nel frattempo venduto a terzi. Se il donatario non paga, allora si passa al terzo che ha ricevuto l'immobile. Se quest'ultimo ha ricevuto il bene a titolo gratuito (ad esempio, una seconda donazione), allora è tenuto a rimborsare i familiari pretermessi nei limiti del suo arricchimento.

Trascrizione riduzione donazioni. La trascrizione delle domande di riduzione delle donazioni relative a beni immobili viene spostata all'articolo 2653 codice civile (attualmente è disciplinata negli stessi termini della trascrizione della domanda di riduzione delle disposizioni testamentarie).

Lo spostamento implica che la sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda (integrazione all'art. 2653, primo comma, n. 1, del codice civile). Altrimenti detto o si trascrive la domanda

di riduzione prima dell'atto di acquisto del terzo, oppure il terzo mantiene l'immobile.

Efficacia. La disciplina introdotta dai nuovi articoli del codice civile si applicherà alle successioni aperte dopo l'entrata in vigore della legge di Bilancio 2019; alle successioni aperte anteriormente a tale data si applicherà, invece, la normativa previgente e, a specifiche condizioni, si prevede che possa essere proposta azione di restituzione degli immobili anche nei confronti degli aventi causa dei donatari.

Termine per l'azione. Si stabilisce la possibilità che l'azione di restituzione avente ad oggetto la donazione di beni immobili non può essere proposta decorsi venti anni dalla donazione stessa (modifica all'articolo 804 codice civile).

Pesi e ipoteche. Si prevede l'efficacia dei pesi o ipoteche di cui il donatario ha gravato gli immobili restituiti a seguito



della riduzione della donazione; nel contempo si stabilisce l'obbligo di compensare in denaro i legittimari per il minor valore del bene, salvi gli effetti della domanda di trascrizione. È espunto il riferimento, ai fini della efficacia dei pesi ed ipoteche, del decorso del termine ventennale dalla trascrizione della donazione (riformulazione dell'articolo 561 del codice civile).

Donatario insolvente. Se la cosa donata è perita per causa imputabile al donatario o ai suoi aventi causa e il donatario è in tutto o in parte insolvente, il valore della donazione, che non si può recuperare dal donatario, si detrae dalla massa ereditaria pur restando impregiudicate le ragioni di credito del legittimario e dei donatari antecedenti contro il donatario insolvente (riformulazione dell'articolo 562 del codice civile).

—© Riproduzione riservata—■