



**STUDIO NOTARILE**  
**GIANLUCA CESARE PLATANIA**  
Via dei Partigiani 5 - Bergamo  
Tel. 035 235001 - Fax 035 235868  
[www.notaioplatania.it](http://www.notaioplatania.it)  
[gplatania@notariato.it](mailto:gplatania@notariato.it)

---

# **PROVENIENZA DONATIVA: CASI, PROBLEMI E POSSIBILI RIMEDI**

**PERCHÉ LA PROVENIENZA DONATIVA  
CREA PROBLEMI? A QUALI  
CONSEGUENZE SI PUO' ARRIVARE?**

**art. 563 c.c.:** *“Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione 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**, nel modo e nell’ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesima, **la restituzione degli immobili ... Il terzo acquirente può liberarsi dall’obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l’equivalente in danaro”;***

**art. 561 c.c.:** *“Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono **liberi da ogni peso o ipoteca** di cui il ... donatario può averli gravati ...”*

- **chi ha acquistato** un bene di provenienza donativa può correre il rischio che il **legittimario** leso dalla donazione **recuperi il bene;**

- **la banca che ha concesso il mutuo** garantito da ipoteca iscritta sull’immobile di provenienza donativa può correre il rischio che il bene venga recuperato dal legittimario leso dalla donazione **libero dall’ipoteca iscritta.**



**ipotesi limite (ma non inverosimili)** per i quali bisogna tener conto dei vari aspetti di diritto e di fatto coinvolti nella singola fattispecie



## GLI ASPETTI DI DIRITTO DI CUI TENER CONTO

- 1. QUOTA DI LEGITTIMA** riservata dalla legge a determinati soggetti, i cd. legittimari (il coniuge, i figli o i loro discendenti per mancanza dei primi e gli ascendenti del defunto in mancanza di figli). **Valore minimo che non può essere leso dal defunto né con disposizioni testamentarie né con donazioni** fatte dallo stesso in vita;
- 2. RIUNIONE FITTIZIA** ovvero l'operazione contabile che valuta l'entità del patrimonio del defunto per calcolare le quote di legittima e che algebricamente consiste nella somma di due valori: patrimonio ereditario al netto dei debiti + valore dei beni donati in vita;
- 3. AZIONE DI RIDUZIONE** nel caso di lesione della quota di legittima. Il legittimario leso, entro dieci anni dall'apertura della successione, può agire **contro i beneficiari** delle disposizioni testamentarie e/o donazioni lesive e far dichiarare dal giudice **l'inefficacia** della disposizione lesiva nei suoi confronti.
- 4. AZIONE DI RESTITUZIONE** del bene anche nei confronti dei terzi acquirenti a condizione che: a) il legittimario sia vittorioso nell'azione di riduzione; b) la domanda di riduzione sia stata proposta e trascritta entro dieci anni dall'apertura della successione; c) l'acquisto del terzo resta comunque efficace e non più contestabile se la riduzione è presentata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione; d) prima di rivolgersi al terzo acquirente per la restituzione dell'immobile, il legittimario deve rivolgersi al donatario e soddisfarsi sul suo patrimonio: solo nel caso di insolvenza del donatario potrà ottenere la restituzione dell'immobile; e) il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire l'immobile pagando al legittimario l'equivalente in denaro della lesione.



## GLI ASPETTI DI FATTO DI CUI TENER CONTO

- 1. FATTORE TEMPO:** quanto vivrà il donante? Riusciremo a coprire il ventennio dalla donazione?
- 2. FATTORE OPPOSIZIONE:** gli altri legittimari durante la vita del donante e prima del ventennio si opporranno alla donazione?
- 3. FATTORE FAMILIARE:** quanti sono il legittimari del donante? Dopo la donazione ne sopravverranno altri? C'è tra loro litigiosità? Rinunceranno sicuramente alla sua morte ad esperire azioni di riduzione per lesione di legittima?
- 4. FATTORE PATRIMONIALE:** il patrimonio ereditario che sarà lasciato dal donante alla sua morte sarà sufficiente a coprire tutte le quote di legittima? Prima di morire procederà ad altre donazioni in favore degli altri legittimari in modo da pareggiare i valori prima donati ad uno solo di essi?

Non tutti gli immobili di provenienza donativa presentano quindi lo stesso **grado di problematicità e rischio**, in quanto bisogna **valutare il caso concreto e compiere le relative e necessarie verifiche**.

Il ventaglio delle ipotesi è pertanto vasto: da situazioni di nessun rischio fino a situazioni che presentano un rischio molto elevato



<p><b>NESSUN RISCHIO</b></p>	<p>il donante è <b>defunto da più di dieci anni</b> e <b>non sono state proposte e trascritte azioni di riduzione</b> da parte di legittimari</p> <p>il donante è <b>defunto da meno di dieci anni</b> e tutti i legittimari hanno <b>rinunciato a proporre azione di riduzione o quantomeno di restituzione</b> nei confronti dei terzi</p> <p>sono trascorsi <b>più di venti anni dalla trascrizione di una donazione stipulata il 15 maggio 2005</b></p>
<p><b>RISCHIO TEORICO</b></p>	<p>il donante è ancora <b>in vita</b> e <b>sono trascorsi più di venti anni dalla trascrizione della donazione</b> (stipulata ante 15 maggio 2005)</p> <p>il donante è <b>defunto da meno di dieci anni</b>, <b>non tutti i legittimari hanno rinunciato a proporre azione di riduzione</b> (o quantomeno di restituzione nei confronti dei terzi) e <b>sono trascorsi più di venti anni dalla trascrizione della donazione</b> (stipulata ante 15 maggio 2005)</p>
<p><b>RISCHIO LIMITATO</b></p>	<p>il donante è <b>defunto da meno di dieci anni</b>, <b>non tutti i legittimari hanno rinunciato a proporre azione di riduzione</b> (o quantomeno di restituzione nei confronti dei terzi) oppure è ancora <b>in vita</b> ed in entrambi i casi <b>non sono ancora trascorsi più di venti anni dalla trascrizione della donazione</b> e trattasi di</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>donante vedovo con un solo legittimario</b> al quale ha donato il bene</li><li>- <b>donante coniugato e/o con più legittimari</b> ai quali ha lasciato in eredità valori equivalenti al donatario o quantomeno non lesivi della loro quota di legittima</li></ul> <p>(rischio contenuto perché potrebbero sopravvenire altri eredi legittimari fino a quel momento sconosciuti)</p>



<p><b>RISCHIO ESISTENTE</b></p>	<p>il donante è ancora <b>in vita</b> e <b>non sono ancora trascorsi più di venti anni dalla trascrizione della donazione</b> e trattasi di</p> <p><b>donante coniugato e/o con più legittimari</b></p> <p>ai quali ha già donato beni dal valore equivalente o quantomeno non lesivo della loro quota di legittima (rischio limitato: il valore dei beni donati ai fini del calcolo di eventuali lesioni di legittima va fatto al tempo della morte del donante; l'eventuale sopravvenienza di altri legittimari) oppure che continua ad essere titolare di un cospicuo patrimonio (specie immobiliare) che alla sua morte sarà in grado di soddisfare tutti, quanto meno nelle quote di legittima (rischio limitato: il valore dei beni ai fini del calcolo di eventuali lesioni di legittima va fatto al tempo della morte del donante; non si può avere la certezza che, per quanto cospicuo, l'attuale patrimonio del donante giunga intatto alla sua morte e non venga prima fortemente ridotto con atti in vita; l'eventuale sopravvenienza di altri legittimari)</p>
<p><b>RISCHIO ELEVATO</b></p>	<p>il donante è <b>defunto da meno di dieci anni, non tutti i legittimari hanno rinunciato a proporre azione di riduzione</b> (o quantomeno di restituzione nei confronti dei terzi) oppure è ancora <b>in vita</b> ed in entrambi i casi <b>non sono ancora trascorsi più di venti anni dalla trascrizione della donazione</b> e trattasi di</p> <p><b>- donante coniugato e/o con più legittimari</b></p> <p><b>ai quali non ha lasciato nulla, né in vita con donazioni né alla sua morte per testamento, oppure abbia lasciato valori di gran lunga inferiori a quanto ricevuto dal donatario/venditore</b></p>



### ATTENZIONE

il problema della provenienza donativa riguarda non solo l'avente causa dal donatario, bensì **tutti coloro che hanno acquistato diritti su di un bene che nel ventennio ha una provenienza donativa** in quanto il legittimario leso che ha vinto l'azione di riduzione e non sia riuscito a soddisfarsi sul patrimonio del donatario potrà richiedere la **restituzione del bene** libero da qualunque peso o ipoteca **presso chiunque**.

**ESEMPIO:** Tizio ha donato a Caio l'immobile X il 1 gennaio 2010; Caio ha venduto a Sempronio l'immobile X il 1 gennaio 2020; Ottavio è intenzionato ad acquistare da Sempronio l'immobile X nel gennaio del 2025: in questo caso Ottavio deve essere consapevole della circostanza che fino al 1 gennaio 2030 (ovvero finché non siano passati venti anni dalla donazione) corre il rischio che eventuali legittimari di Tizio, lesi dalla donazione in favore di Caio del 1 gennaio 2010 e vittoriosi nell'azione di riduzione, potranno recuperare l'immobile X nel caso in cui non siano riusciti a soddisfarsi sul patrimonio del donatario Caio.

Per tale ragione il notaio è tenuto a **verificare non solo l'ultima provenienza ma anche se nel ventennio il bene fosse stato oggetto di precedenti donazioni**.

## MITI DA SFATARE E PERICOLOSI EQUIVOCI

**MITO:** "Non è possibile che i legittimari, essendo tutti d'accordo e non avendo nulla da obiettare sulla donazione, intervengano nello stesso atto di donazione, o anche successivamente prima della rivendita del bene donato, per **confermare** la donazione stessa e **rinunciare** di conseguenza ad impugnarla in futuro?"


**EQUIVOCO:** "Nell'atto di donazione tutti gli altri legittimari hanno rinunciato ad opporsi alla donazione. Non è sufficiente per lasciarmi tranquillo nell'acquisto'?"






## MITO DA SFATARE

Distinguere i **vari tipi di rinuncia**:



- **all'azione di riduzione**: con l'azione di riduzione il legittimario leso rende nei suoi confronti **inefficaci** le donazioni (e/o le disposizioni testamentarie) che hanno leso la sua quota di legittima  **vivente il donante** tale rinuncia non è possibile in quanto **vietata** dalla legge; qualunque rinuncia fatta dai legittimari in tal senso è **nulla** e in quanto tale non ha alcun valore: **nessuna sicurezza** si potrebbe dare all'acquirente in quanto tale rinuncia non impedisce ai legittimari rinuncianti, alla morte del donante, di agire in riduzione e restituzione del bene presso chiunque;

- **all'azione di restituzione**: scopo di tale azione è quello di **recuperare i beni** donati presso chiunque si trovino nel caso di vittorioso esperimento dell'azione di riduzione (è il mezzo processuale riconosciuto al legittimario leso per recuperare il bene e soddisfarsi su di esso nel caso di insolvenza del donatario; tale azione contro i terzi è esperibile solo se non sono ancora trascorsi venti anni dalla donazione)  **argomento molto caldo** di questi tempi, in quanto già da anni molti Autori ritengono che, fermo restando il divieto di rinunciare all'azione di riduzione contro il donatario, i legittimari potrebbero rinunciare ad esperire l'azione di restituzione del bene nei confronti dei terzi, anche durante la vita del donante. Si tratta di **uno dei rimedi proposti** di recente al problema della provenienza donativa.

## PERICOLOSO EQUIVOCO

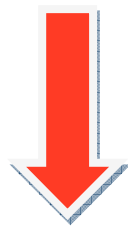
**Rinuncia all'azione di opposizione:** Il coniuge ed i parenti in linea retta del donante possono opporsi alla donazione entro venti anni dalla stesa, a mezzo di un atto stragiudiziale notificato e trascritto nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, con lo scopo di sospendere nei loro confronti il normale decorso del ventennio e conservare così l'azione di restituzione contro i terzi per altri venti anni dalla data dell'opposizione. La legge tuttavia permette ai legittimari di rinunciare a tale diritto permettendo così che il **ventennio dalla donazione possa trascorrere senza possibilità che lo stesso venga successivamente interrotto.**



Tuttavia per essere certi del proprio acquisto si **dovrà comunque attendere il decorso dei venti anni** dalla donazione in quanto tale rinuncia non comporta rinuncia nè all'azione di riduzione nè all'azione di restituzione  esempio: Tizio dona a Tano il 1 gennaio 2010 e nella donazione intervengono il coniuge di Tizio e l'altro figlio: nel caso in cui il donante Tizio dovesse morire prima del decorso dei venti anni, ad esempio il 1 gennaio 2018, gli altri legittimari (il coniuge e l'altro figlio), se lesi nella loro quota di legittima, potrebbero per dieci anni dalla apertura della successione di Tizio (ossia fino al 1 gennaio 2028) agire in riduzione e, se vittoriosi, **richiedere** anche al terzo acquirente da Tano ed ai suoi eredi o aventi causa la **restituzione** del bene libero da pesi e ipoteche iscritti, e ciò **nonostante la loro rinuncia all'azione di opposizione**  non creare in chi acquista **la falsa aspettativa** che quella rinuncia basti a rendere il proprio acquisto sicuro e certo.



**I RIMEDI PER RISOLVERE IL PROBLEMA  
DELLA PROVENIENZA DONATIVA  
(con i relativi vantaggi e limiti)**



**FIDEIUSSIONE BANCARIA E/O ASSICURATIVA**

**RINUNCIA ALL'AZIONE DI RESTITUZIONE**

**RISOLUZIONE PER MUTUO CONSENSO**



## RIMEDIO DELLA FIDEIUSSIONE BANCARIA E/O ASSICURATIVA

Si garantisce l'acquirente con la prestazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da una Banca o da un'impresa assicuratrice con **termine coincidente con la scadenza del ventennio** dalla stipula della donazione.

- **Vantaggi:** 1) se **associata alla rinuncia all'azione di opposizione** degli altri legittimari (che garantisce il trascorrere del ventennio senza interruzioni) è uno strumento utile ed efficace per permettere al terzo acquirente di **recuperare la provvista necessaria per liberarsi dall'obbligo di restituire l'immobile** pagando al legittimario l'equivalente in denaro della lesione accertata dal giudice in sede di riduzione (si ricorda infatti che l'avente causa dal donatario in alternativa alla restituzione del bene può corrispondere al legittimario leso l'equivalente in denaro della lesione accertata);
- **Limiti:** 1) innanzitutto il **costo** di una simile garanzia, specie nei casi di provenienza donativa recente (dovendo in tal caso garantire una lunga finestra temporale); 2) in secondo luogo, pur in presenza della rinuncia all'azione di opposizione da parte dei legittimari all'epoca esistenti, bisogna considerare che prima del decorso del ventennio dalla donazione potrebbero **sopravvenire altri legittimari** che decidano di opporsi alla donazione facendo decorrere nei loro confronti un altro ventennio.

**ATTENZIONE:** la garanzia fideiussoria **non può essere prestata né dal donatario** (inutile in quanto come detto il recupero del bene presso il terzo acquirente presuppone per legge l'insolvenza del donatario) **né dal donante e/o dagli altri legittimari** (nulla in quanto considerata dalla giurisprudenza elusiva del divieto di rinunciare ad i propri diritti di legittima prima dell'apertura della successione del donante).



## RIMEDIO DELLA RINUNCIA ALL'AZIONE DI RESTITUZIONE

Non sono pochi gli Autori che da anni ritengono tale rimedio praticabile in quanto sostengono che, **fermo restando il divieto di rinunciare all'azione di riduzione, i legittimari ben potrebbero rinunciare, anche durante la vita del donante, ad esperire l'azione di restituzione del bene nei confronti dei successivi terzi acquirenti.** Va inoltre ricordato come a sostegno di tale tesi si sia di recente pronunciato il **Tribunale di Torino** (con la sentenza del 26 settembre 2014) ritenendo lecita la rinuncia all'azione di restituzione verso i terzi aventi causa dal donatario prima della morte del donante.

- **Vantaggi:** 1) semplice dichiarazione di rinuncia da inserire nello stesso atto di donazione (o anche successivamente con atto separato) dai **costi contenuti** e che renderebbe il bene di più **facile circolazione da subito senza dover attendere il decorso del ventennio;**
- **Limiti:** 1) **non è un rimedio unanimemente condiviso in dottrina** (in molti ritengono ancora che tale rinuncia sia nulla se fatta prima della morte del donante, al pari della rinuncia all'azione di riduzione) **né, soprattutto, vi è un consolidato orientamento giurisprudenziale** per la sua ammissibilità. **Il rischio è che nonostante tale rinuncia, alla morte del donante i legittimari lesi agiscano in riduzione e, in caso di vittoria, chiedano la restituzione del bene libero anche presso i successivi terzi acquirenti ottenendo dal giudice una sentenza che dichiari tra l'altro la nullità della precedente rinuncia all'azione di restituzione;** 2) bisogna sempre considerare che prima del ventennio dalla donazione possono **sopravvenire altri legittimari** non rinuncianti.



## RIMEDIO DELLA RISOLUZIONE PER MUTUO CONSENSO

Prima della vendita si procede alla risoluzione del contratto di donazione **ripristinando così retroattivamente la situazione** precedente alla donazione: il **donante ritorna ad essere proprietario** del bene. Gli effetti prodotti dall'originario contratto (di donazione) sono eliminati *ab origine* (la donazione non rileverà più nella provenienza ventennale del bene) e la vendita sarà **stipulata con l'ex donante** (ritornato ad essere il legittimo proprietario del bene).

- **Vantaggi:** 1) rimedio ad oggi **più utilizzato** e, pertanto, collaudato; 2) in virtù della risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 20/E del 14 febbraio 2014 è diventato un **negozio meno oneroso di un tempo** in quanto sconterà le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella sola misura fissa (di euro 200 ciascuna) (prima della citata risoluzione non pochi Uffici consideravano il negozio risolutorio come un ritrasferimento del bene da assoggettare in quanto tale alle imposte proporzionali);
- **Limiti:** 1) deve necessariamente essere **concluso prima che il donatario trasferisca il bene donato** in quanto tale negozio non è opponibile ai terzi aventi causa del donatario: nella catena delle provenienze non si deve inserire un altro negozio; 2) il contratto risolutorio ha la funzione come detto di eliminare la precedente donazione e non di modificarne l'oggetto (cioè al posto dell'immobile ti dono il ricavato dalla sua vendita): pertanto **il bene sarà venduto dall'ex donante e dallo stesso sarà incassato il relativo prezzo.**



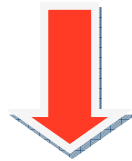
**DONAZIONI INDIRETTE**

**PREZZO PAGATO DAI GENITORI**

**PREZZO INFERIORE AL VALORE DI MERCATO**

**CONTRATTO A FAVORE DI TERZO**

**RINUNCIA AL DIRITTO DI USUFRUTTO**



**NESSUN PROBLEMA DI CIRCOLAZIONE**



## PREZZO PAGATO PER INTERO (O IN PARTE) DAI GENITORI

**Ipotesi frequente:** tale operazione viene giuridicamente definita “**donazione indiretta**” in quanto il genitore invece di acquistare direttamente il bene e poi donarlo direttamente al figlio, mette a disposizione dello stesso il denaro necessario per l’acquisto. Tale operazione indubbiamente arricchirà a titolo donativo il figlio (permettendogli di acquistare un immobile che altrimenti non si sarebbe potuto intestare) e della quale pertanto dovrà tenersi conto nei rapporti familiari con gli altri eredi al momento dell’apertura della successione del genitore: tuttavia, come sostenuto più volte la giurisprudenza (a partire dalla sentenza della Cassazione n. 11496 del 12 maggio 2010) **il figlio potrà tranquillamente vendere l’immobile senza che l’acquirente, e ogni suo successivo avente causa (ad esempio la banca che riceve ipoteca a garanzia del finanziamento per il suo acquisto), possano temere di subire conseguenze negative da eventuali liti ereditarie**, in quanto l’immobile acquistato non è stato trasferito a titolo donativo dal patrimonio del genitore (nel quale patrimonio non è mai formalmente entrato) al patrimonio del figlio, ma è “passato” direttamente dal patrimonio del venditore a quello del figlio con una vera e propria vendita.

**Accorgimenti** da seguire:

1. **evitare che i genitori** attraverso un bonifico o con la dazione di un assegno in favore del figlio **trasferiscano le somme necessarie all’acquisto dal proprio conto corrente al conto del figlio** e poi questo utilizzi la provvista ottenuta per il pagamento del prezzo direttamente dal suo conto: **donazione di denaro nulla per difetto di forma** (per la quale è necessaria un distinto atto pubblico notarile con la presenza dei testimoni: operazione non vietata ma che comporterebbe un aggravio di spesa);
2. **precisare nel contratto di compravendita** che le somme (o parte di esse) necessarie





per l'acquisto sono state **messe a disposizione dai genitori** a titolo di liberalità indiretta (senza la necessità che i genitori intervengano formalmente all'atto di vendita e lo sottoscrivano trattandosi di un negozio indiretto che non necessita della loro presenza e sottoscrizione). Tale precisazione in sede di acquisto **gioverà** infatti a tutti: a) **al figlio acquirente** evitando allo stesso che il fisco possa presumergli e contestargli un reddito non dichiarato (è vero che anche in assenza di tale precisazione il figlio acquirente potrà sempre dimostrare al fisco, attraverso le risultanze bancarie, che gli assegni o bonifici corrisposti in sede di vendita provenivano dal conto dei genitori; ma la precisazione in atto ha proprio il fine di rendere edotto da subito il fisco sulla provenienza dei pagamenti e prevenire successivi e fastidiosi accertamenti fiscali); b) **agli altri familiari dell'acquirente** (in primis fratelli e sorelle) in quanto risulterà espressamente da un atto pubblico che l'immobile nella sostanza fu acquistato dal figlio per mezzo di una donazione indiretta ricevuta dai genitori e della quale dovrà tenersi conto in sede di divisione ereditaria.



## PREZZO INFERIORE AL VALORE DI MERCATO

Anche in questo caso si parla di **donazione indiretta** in quanto attraverso lo strumento formale della vendita si è realizzata indirettamente una donazione per la parte del valore non pagato. Ed in quanto donazione indiretta l'immobile se acquistato da terzi non correrà il rischio di essere recuperato da eventuali legittimari lesi (dal prezzo inferiore al valore di mercato)

## CONTRATTO A FAVORE DI TERZO

Tizio ha acquistato da Caio l'immobile X pagandone il relativo prezzo e stabilendo nello stesso contratto che il trasferimento della proprietà del bene fosse in favore di Sempronio che così indirettamente ed attraverso un contratto di vendita intercorso tra Tizio e Caio ha ricevuto a titolo di donazione indiretta l'immobile X. Anche questo negozio configura una **donazione indiretta** (ed in quanto tale non determinerà problemi nella circolazione del bene)

## RINUNCIA AL DIRITTO DI USUFRUTTO

La Cassazione ha stabilito che la rinuncia, ispirata da *animus donandi*, fatta dall'usufruttuario del proprio diritto di usufrutto in **favore del nudo proprietario** (che per effetto della quale diventerà pieno proprietario del bene) è da considerare una **donazione indiretta** (ed in quanto tale non determinerà problemi nella circolazione del bene)