

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

IMMOBILI DI PROVENIENZA DONATIVA

OBBLIGO DI INFORMAZIONE

VADEMECUM

(Sentenza n. 414 – 2017, Tribunale di Monza)

A cura dei Consulenti Legali FIMAA, avv. Daniele Mammani e avv. Giuseppe Baravaglio

Non è una novità l'interesse della giurisprudenza per il caso di provenienza per donazione di un immobile posto in vendita e per il conseguente obbligo di informativa in capo all'agente immobiliare.¹ Una recentissima pronuncia del Tribunale di Monza (Sentenza n. 414 del 2017) ha spostato in alto l'asticella. In primo luogo, la sentenza ha ribadito nuovamente l'obbligo per l'agente immobiliare di evidenziare alle parti la provenienza donativa dell'immobile intermediato.

Riprendendo le parole del Tribunale: *“Sussiste l'obbligo del mediatore, sancito dall'articolo 1759 c.c., di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. **E' certo che la provenienza donativa di un immobile, costituisce una circostanza assai rilevante ai fini sopra indicati (...).** Deve dunque ritenersi che la comunicazione preventiva di tale circostanza costituisca obbligo del mediatore”*.

La novità espressa dalla predetta sentenza è che, secondo il Tribunale, l'obbligo di informazione del mediatore non si esaurisca con la mera comunicazione della tipologia di provenienza dell'immobile, bensì che sia *“necessario che siano anche prospettati in modo puntuale i possibili inconvenienti futuri che tale provenienza potrebbe comportare”*.

In altre parole, secondo la citata giurisprudenza, l'agente immobiliare deve prospettare alle parti, ed in particolare modo all'acquirente, quali conseguenze possano derivare da tale provenienza al fine di *“consentire all'acquirente di valutare realmente il valore e la sicurezza dell'affare”*.

Come noto, le donazioni di immobili sono numericamente molto aumentate negli ultimi quindici anni, da quando il legislatore ha favorito fiscalmente questa modalità di circolazione degli immobili:

- con la Legge n. 283/2001 che ha soppresso l'imposta di successione;
- con la Legge 286/2006, che ha reinserto tale imposta, ma con un meccanismo di tassazione più favorevole rispetto al passato.

¹ *Incorre in responsabilità e nel conseguente onere risarcitorio il mediatore che, in violazione dell'art. 1759 c.c., non provveda ad informare il promissario acquirente, pur essendone a conoscenza, della provenienza del bene oggetto della proposta irrevocabile di acquisto da donazione. Siffatta provenienza, invero, è nella prassi bancaria ostativa alla concessione di finanziamenti ipotecari, poiché concreta la possibilità, anche a distanza di molti anni dal finanziamento, della perdita della proprietà da parte dell'acquirente in conseguenza dell'esercizio dell'azione di riduzione da parte di eredi pretermessi. La circostanza di cui innanzi, la quale di fatto comporta oggettivamente una riduzione del valore di mercato del bene immobile, era pacificamente nota al mediatore, ed è stata dolosamente taciuta agli acquirenti, sia da parte del mediatore stesso che da parte dei venditori, avendone gli attori appreso notizia solamente dal notaio incaricato del rogito, in epoca successiva alla sottoscrizione dell'offerta irrevocabile d'acquisto. Ne consegue la responsabilità solidale al risarcimento del danno subito dai promissari acquirenti (odierni attori) in capo ai promissari alienanti ed al mediatore, il quale ultimo sarà tenuto, altresì, alla restituzione della somma ad esso corrisposta a titolo di compenso e garanzia all'impegno oltre interessi legali. (Trib. Padova Sez. II, 12/04/2010)*

COSA FARE QUINDI QUANDO SI È IN PRESENZA DI UN IMMOBILE CON PROVENIENZA DONATIVA ?

Vediamo in sintesi quali possano essere i rischi per l'acquirente, in caso di acquisto di immobile con tale provenienza, e quindi cosa si debba riferire allo stesso, per adempiere correttamente all'obbligo di informazione, previsto dall'art. 1759 cod. civ.

A volte si tende, superficialmente, a identificare le conseguenze negative dell'acquisto dell'immobile con provenienza donativa, solo nella difficoltà di commercializzarlo, per problemi di accesso ai mutui.

In realtà, le conseguenze negative per l'acquirente possono essere enormemente più gravi. Qualora, dopo il decesso del donante, dovesse verificarsi l'ipotesi che sarà a breve analizzata, mentre una banca, che avesse concesso un mutuo garantito dall'immobile proveniente da donazione, rischierebbe di perdere la garanzia del proprio credito (pur mantenendo quest'ultimo intatto nei confronti del proprio cliente), l'acquirente rischierebbe di farsi portare via l'immobile o doverlo pagare una seconda volta. Come si vede, un rischio di tutt'altra portata. Oltretutto, per una banca la concessione di un mutuo è una operazione di routine, mentre l'acquirente potrebbe avere investito tutti i suoi risparmi o la parte più rilevante del suo patrimonio.

Procediamo con l'analisi.

Dopo il decesso del donante, le donazioni dal medesimo eseguite in vita vanno fittiziamente inserite (collazione) nel computo del suo patrimonio al momento dell'apertura della successione (asse ereditario). Si può quindi manifestare il rischio che i legittimari (art. 536 c.c. : coniuge, figli legittimi, figli naturali, ascendenti legittimi), qualora lesi nella loro quota di legittima, chiedano di ridurre le donazioni il cui valore eccedeva la quota di cui il defunto poteva disporre liberamente (c.d. azione di riduzione). Il donatario (il soggetto che aveva ricevuto la donazione), esercitata con successo nei suoi confronti l'azione di riduzione, è tenuto a restituire in natura (c.d. azione di restituzione) l'immobile, salvi i casi eccezionalmente previsti dall'art. 560, commi 2° e 3°, cod. civ..

Qualora il donatario, contro il quale sia stata pronunciata la riduzione della donazione, avesse venduto a terzi l'immobile oggetto della donazione (questo è il caso che ci interessa), il legittimario, previa escussione infruttuosa dei beni del donatario, può chiedere la restituzione dell'immobile al successivo acquirente; quest'ultimo, a differenza del donatario, in luogo della restituzione del bene, ha sempre la facoltà, riconosciutagli dalla legge, di sostituire lo stesso con una somma di denaro, corrispondente al valore dell'immobile al momento dell'apertura della successione (e non alla data della donazione). È facile vedere come la situazione dell'acquirente sia, in tale ipotesi, disastrosa: si troverebbe tenuto a restituire l'immobile acquistato o, sostanzialmente, a pagarlo una seconda volta, quando, condizione necessaria affinché il legittimario possa agire nei suoi confronti, il donatario deve precedentemente essersi dimostrato insolvente nei confronti del legittimario: conseguentemente, le chance per il terzo acquirente escusso di agire con successo in regresso nei confronti del proprio venditore/donatario sono vicine allo zero.

È opportuno precisare che:

- la lesione o meno dei diritti dei legittimari può essere verificata solo successivamente alla morte del donante, in quanto sino a tale momento non è possibile conoscere, né prevedere, quale sarà il valore e la consistenza del *relictum* (asse ereditario), come non è possibile sapere quali e quanti saranno i legittimari (i legittimari potrebbero non esserci, così come potrebbero essere più o meno numerosi di quelli esistenti al momento della donazione e/o della compravendita successiva del bene già oggetto di donazione – si pensi ad un nuovo matrimonio del donante, ovvero alla nascita o adozione di figli, o addirittura potrebbero manifestarsi anche successivamente all’apertura della successione – si pensi all’ipotesi del figlio naturale che chieda il riconoscimento di paternità dopo il decesso del *de cuius*);
- i legittimari non possono in alcun modo rinunciare all’azione di riduzione in costanza di vita del *de cuius*, ex art. 557 c.c. (è nullo qualsiasi atto volto ad aggirare tale disposizione di legge per contrarietà a norma di legge);
- nessuna certezza si può quindi avere dell’assenza di questa azione di riduzione sino a che non siano trascorsi 10 anni dalla morte del *de cuius* (termine di prescrizione dell’azione di riduzione) o decorsi 20 anni dalla trascrizione della donazione, senza opposizione da parte dei legittimari.

Questa assenza di certezza sull’assenza di un’azione di riduzione crea anche la nota criticità per l’acquirente nell’accedere ad un mutuo, considerato che, se fosse intrapresa con successo l’azione di riduzione, l’immobile dovrebbe essere restituito libero da ogni peso o ipoteca di cui il donatario o il terzo acquirente l’abbiano gravato (artt. 549, 561 e 563 c.c.). E’ chiaro quindi che, in considerazione di detto rischio, gli istituti di credito rendano più difficoltoso l’accesso al finanziamento nell’ipotesi di acquisto di tali beni.

In sintesi, quindi, la provenienza donativa di un immobile fa sorgere l’obbligo per l’agente immobiliare di riferire alle parti, in particolar modo all’acquirente, la previsione del rischio ipotetico derivante dall’azione di riduzione, prospettando allo stesso acquirente quali possano essere i presupposti e le conseguenze di detta azione, come sopra sintetizzati.

Per poter adempiere correttamente a detto obbligo è stata predisposta l’Informativa con relativa Ricevuta di consegna (pubblicate in Area Riservata del sito, www.fimaamilano.it, sezione NORMATIVA – INFORMATIVE GIURIDICHE) che devono essere consegnate alle Parti, in particolar modo al Promissario Acquirente, per poter dimostrare di aver correttamente adempiuto all’obbligo di informazione previsto dall’art. 1759 cod. civ.

L’agente Immobiliare dovrà prestare attenzione nel richiedere la restituzione della Ricevuta dell’INFORMATIVA, debitamente compilata e firmata, che ne attesterà la consegna.

Maggio 2017