

L'avvocato racconta

Promesse di vendita nulle, forma non rispettata, volontà di donare non spontanea e non reale: i requisiti della donazione spesso mancano. «Sempre più spesso si rivolgono al mio studio clienti che nelle condizioni di separazione o di divorzio omologate dal tribunale hanno donato o promesso di donare un immobile all'ex coniuge o ai figli», conferma Gloria Gatti, avvocato a Milano, «una situazione pericolosa perché l'atto difetta della forma solenne richiesta a pena di nullità per la sua validità, nonché del cosiddetto spirito di liberalità: si può presumere infatti che la donazione sia risolutoria di un conflitto tipico del rapporto coniugale in crisi e sia quindi affetto da nullità». Tra gli aspetti da valutare c'è poi la capienza del patrimonio del donante: se il valore della donazione è modesto rispetto al totale, il problema della riduzione è solo teorico. Ma bisogna esserne certi e le informazioni non sono così facili da reperire. «Di recente ho affrontato una donazione che riguardava solo metà di un appartamento», continua Gatti. Verificata la

consistenza patrimoniale del donante (risultante dalla dichiarazione di successione ma anche da ispezioni ipotecarie e catastali), emergeva che il patrimonio era decisamente importante, quindi la quota che avrebbe potuto essere oggetto di domanda di restituzione era di valore non troppo elevato». Rischio contenuto, quindi, e affrontabile con le dovute precauzioni. «La soluzione proposta, in questo caso a tutela dell'acquirente, è stata di accendere un mutuo di importo pari al controvalore della quota a rischio con ipoteca iscritta su metà dell'immobile di provenienza non donativa, con intervento in atto del venditore quale fideiussore». Parole difficili che servono a indicare che, ricorrendo tutta una serie di condizioni, i rimedi specifici si possono trovare. «In un altro caso, invece, ho dovuto scoraggiare l'acquisto di un immobile di provenienza donativa, poiché il donante all'epoca aveva un unico figlio cui aveva donato l'unico immobile di sua proprietà otto anni prima» aggiunge Gatti. «Nel frattempo però il donante si era trasferito in Sudamerica e non poteva escludersi la sopravvenienza di figli naturali». (riproduzione riservata)