

---

# Gli effetti della "donazione indiretta" sulle compravendite immobiliari

---

di [Antonio Gigliotti](#)

**Publicato il 7 Giugno 2011**

l'immobile oggetto di "donazione indiretta" (l'esempio più frequente di donazione indiretta è sicuramente l'acquisto di un immobile a favore del figlio utilizzando denaro dei genitori) non soggiace alle problematiche tipiche della libera circolazione dei beni donati, non potendosi applicare il principio della quota di legittima

La Corte di Cassazione, con la **sentenza n. 11496 del 12 maggio 2010**, ha stabilito che l'immobile oggetto di "**donazione indiretta**" non soggiace alle problematiche tipiche della libera circolazione dei beni donati, non potendosi applicare il principio della quota di legittima. Pertanto, l'immobile può essere oggetto di restituzione solo se effettivamente passato dal patrimonio del donante a quello del donatario, mentre nella donazione indiretta il bene, di fatto, non viene trasmesso dalla sfera patrimoniale del donante a quella del donatario e, in questi casi, l'acquirente dell'immobile non è soggetto ai rischi propri dei beni donati.

La Corte di Cassazione, con la **sentenza n. 11496 del 12 maggio 2010**, ha fornito un importante punto di riferimento nelle problematiche connesse alla circolazione dei beni donati, stabilendo che l'immobile oggetto di "donazione indiretta" non può essere oggetto di azione di restituzione.

La decisione della Suprema Corte chiarisce, dunque, i precedenti dubbi sull'applicazione della disciplina della donazione ai casi in cui venga acquistato un immobile dal figlio con il denaro fornito dai genitori.

## **La donazione indiretta**

Le donazioni indirette sono quei negozi che, pur non integrando il tipo della donazione, ne producono gli effetti tipici e, cioè, l'**arricchimento per spirito di liberalità dell'avente causa**. Naturalmente, sul piano formale, le donazioni indirette seguono il **regime del tipo di negozio prescelto** e non quello vincolato della donazione (atto pubblico e testimoni).

L'esempio più frequente di donazione indiretta è sicuramente **l'acquisto di un immobile a favore del figlio utilizzando denaro dei genitori**.

Configura una **donazione indiretta dell'immobile**:

- l'acquisto da parte del figlio con il denaro fornito dai genitori;
- il pagamento contestuale da parte dei genitori;
- la conclusione del contratto da parte dei genitori a favore del figlio.

### **Problematiche connesse alla donazione**

Prima della recente pronuncia della Corte di Cassazione, ci si chiedeva se le norme che disciplinano le donazioni dirette potessero essere tutte applicate anche ai casi di donazioni indirette. In particolare, per quanto riguarda l'aspetto del **diritto riconosciuto ai legittimari** circa il conseguimento della quota di eredità loro spettante (*c.d. quota di legittima*) al momento della successione del donante.

Infatti, qualora il valore della donazione vada ad eccedere la quota di legittima, la stessa può essere soggetta a riduzione fino alla quota medesima (art. 555 C.C.).

Ogni legittimario, entro 20 anni dalla donazione o 10 anni dalla data di apertura della successione, potrà, quindi, agire per la riduzione delle donazioni che hanno leso la sua quota, con la *c.d. "azione di riduzione"*.

Tale problematica, nella prassi, si riscontra in particolare nella vendita di immobili fatti oggetto di donazione, i quali ben potranno essere pretesi dagli eredi legittimari del donante, qualora il patrimonio del donatario non sia sufficiente a soddisfare la quota di legittima. In tal caso, l'acquirente di un immobile oggetto di precedente donazione potrebbe vedersi chiesto il rilascio dell'immobile acquistato.

Prima della **sentenza n. 11496 del 12 maggio 2010** vi erano, dunque, **dubbi** sulla legittimità della eventuale richiesta di restituzione del bene anche in caso di donazione indiretta.

### **Cassazione, sentenza n. 11496 del 12 maggio 2010**

La Corte di Cassazione ha, però, chiarito che la riduzione delle donazioni non mette in discussione la titolarità dei beni donati, né incide sul piano della libera circolazione dei beni, infatti, le **eventuali azioni di riduzione o di restituzione avanzate dagli eredi legittimi nei confronti del beneficiario della donazione non possono mai coinvolgere i successivi acquirenti dell'immobile oggetto di donazione indiretta**.

Secondo la Suprema Corte l'immobile può essere oggetto di restituzione solo se effettivamente passato dal patrimonio del donante a quello del donatario.

Nel caso della donazione indiretta il bene di fatto non viene trasmesso dalla sfera patrimoniale del donante a quella del donatario. Pertanto, in questi casi, l'acquirente dell'immobile non è soggetto ai rischi propri dei beni donati.

Ad esempio i genitori (donanti) pagano il prezzo dell'immobile acquistato e intestato dal figlio (donatario). In tal caso, il figlio potrà tranquillamente vendere l'immobile e l'acquirente non potrà subire conseguenze negative da un'eventuale lite ereditaria tra i familiari del donante.

### **La banca**

Ciò significa anche che **la banca che concede un mutuo con iscrizione di ipoteca** sul bene immobile oggetto di donazione indiretta non corre alcun rischio, non dovendo temere in alcun modo l'esercizio dell'azione di riduzione o di restituzione.

7 giugno 2011

Antonio Gigliotti