



## Alcune ipotesi connesse alle donazioni

Parliamo del contratto di donazione e del mutuo dissenso. In linea generale per mutuo dissenso s'intende un autonomo contratto con il quale le parti, o i loro eredi, ne estinguono uno precedente. Il tema è oggetto di particolari indagini, soprattutto con riguardo al contratto di donazione in relazione alle esigenze di tutela dei terzi acquirenti per il caso di acquisto di bene con provenienza donativa. Infatti dal combinato disposto degli artt. 561, 563 e 2652 n. 8 c.c. si desume che il terzo acquirente di un immobile con provenienza donativa non può mai dirsi al sicuro prima che siano passati almeno dieci anni dall'apertura della successione del donante e, parimenti, in questi dieci anni non siano state trascritte domande di azione di riduzione ovvero non ne siano decorsi almeno venti dalla trascrizione della donazione.

Tra le varie soluzioni proposte al fine di agevolare la circolazione degli immobili di provenienza donativa è frequente la richiesta di procedere con la risoluzione della donazione per mutuo dissenso. La risoluzione ha un effetto eliminativo del precedente passaggio intermedio tra donante-donatario e permette così che sia lo stesso donante ad alienare il bene al terzo, rimuovendo conseguentemente il presupposto stesso dell'azione di riduzione.

Ora è pure frequente che la donazione abbia un oggetto complesso e si verifichi la ne-

## Chiedilo



cessità di procedere con la risoluzione solo parziale ovvero si proceda con la risoluzione limitata ad esempio solo alcune delle unità immobiliari oggetto dell'originaria donazione, soprassedendo sull'annientamento totale del contratto di donazione nel suo complesso, di fatto si chiede di fare ritornare un solo bene (o più, ma comunque non tutti) in capo al donante.

La questione deve essere risolta avendo riguardo alla inscindibilità oppure scindibilità dell'oggetto della donazione. L'affermazione giurisprudenziale ritiene ammissibile lo scioglimento parziale allorché il contratto risulti oggettivamente e soggettivamente divisibile, affermazione che, a ben leggere, dice tutto e niente.

Per "oggettivamente divisibile" si intende che le prestazioni o gli oggetti sono materialmente autonomi e funzionalmente non connessi; per "soggettivamente divisibile" significa che nella valutazione delle parti gli oggetti del contratto sono considerati in via autonoma l'uno dall'altro. È di tutta evidenza che la valutazione va fatta caso per caso in relazione all'oggetto specifico della donazione, fermo restando che l'accennata inscindibilità soggettiva rende il contratto evidentemente incerto subentrando valutazioni soggettive che sfuggono alla competenza del notaio. Il suggerimento è di effettuare una valutazione caso per caso insieme al professionista incaricato.