

# Si può donare una casa ricevuta in donazione?



***Limiti alla donazione e all'azione degli eredi legittimari: i termini.***

Un nostro lettore ci chiede se **si può donare una casa ricevuta in donazione**. Ci racconta, in particolare, di aver ricevuto un immobile in donazione dal padre; ora però vorrebbe, a sua volta, intestare lo stesso bene al proprio figlio. Può farlo? Esistono dei vincoli di legge? Cerchiamo di fare il punto della situazione.

## Si può vendere una casa avuta in donazione?

In un precedente articolo, abbiamo spiegato che [si può vendere una casa avuta in donazione](#). Abbiamo dato risposta positiva: non c'è alcun limite alla possibilità di vendere una casa o un altro bene ricevuto in donazione.

Il problema potrebbe porsi non già per chi vende ma per chi acquista. Le banche infatti difficilmente finanziano l'atto di compravendita di un bene proveniente da

una donazione. Questo limite deriva dalla particolare disciplina a cui sono sottoposte le **donazioni**: esse infatti possono essere oggetto di contestazione, da parte degli eredi del donante, entro 10 anni dalla morte di quest'ultimo se la suddetta cessione ha leso le loro quote di legittima. In pratica, se un erede si accorge di aver ricevuto meno rispetto agli altri **eredi** può non solo rimettere in discussione la divisione del patrimonio ereditario ma aggredire anche le donazioni fatte dal defunto finché era in vita.

Ragion per cui, la cessione del bene dal donante al donatario potrebbe essere soggetta al rischio di un'azione giudiziale: la cosiddetta «**azione di lesione della legittima**». Di tanto parleremo meglio più avanti nel corso del successivo paragrafo.

## **Si può donare una casa avuta in donazione?**

Allo stesso modo, come per la vendita, è possibile e **lecita la donazione di un bene ricevuto in donazione**. Lo si può fare anche contestualmente al primo atto di donazione, non essendoci limiti di tempo. Quindi, una persona può donare un **bene ricevuto in donazione** anche subito o dopo diverso tempo.

Nella domanda che ci è stata posta in apertura, il figlio - donatario del padre - può intestare la casa ricevuta in donazione al proprio figlio, donandola anch'egli senza che da ciò possa derivare alcun pregiudizio.

Anche in questo caso, però, bisogna fare i conti con gli **eredi legittimari** che potrebbero essere stati lesi, nelle quote di legittima, dalla prima donazione. Cerchiamo di capirci meglio.

La legge riserva sempre al **coniuge** e ai **figli** del defunto (o, in assenza di questi ultimi, ai **genitori**) una [quota minima](#) del suo patrimonio. Questa quota può essere soddisfatta con lasciti testamentari o con donazioni eseguite in vita.

Se uno degli eredi legittimari riceve meno della quota riservatagli dalla legge può agire contro gli altri eredi per recuperare la sua parte. Questa causa, che va svolta in tribunale per il tramite di un avvocato, viene chiamata tecnicamente «**azione di lesione della legittima**».

Questo significa che, se una persona dona una consistente parte del proprio patrimonio a un'altra, lasciando così "a secco" uno o più eredi legittimari (ossia privandoli delle proprie quote di legittima), questi ultimi possono aggredire il donatario e **riprendersi il bene a lui intestato in precedenza**. E se il donatario, nel frattempo, ha venduto o ha, a sua volta, donato il bene a un terzo, anche quest'ultimo sarà tenuto a restituire l'immobile agli eredi legittimari.

Tale situazione rende così assai **precaria la donazione**, sottoponendola infatti all'azione degli eredi insoddisfatti.

Tuttavia, la legge stabilisce dei **termini fissi** per poter agire contro il donatario. In particolare:

- per l'azione di lesione della legittima ci sono **10 anni di tempo** dalla data di apertura della successione **[1]**;
- e, per poter recuperare l'immobile che, nel frattempo, è stato ceduto dal donatario a terzi, ci sono **20 anni dalla trascrizione della prima donazione [2]**.

Quindi, una volta decorsi 20 anni dalla donazione, non sarà possibile più agire contro il terzo che, dal donatario, abbia ricevuto in donazione l'immobile; così l'immobile resterà per sempre a questi. Una volta invece decorsi anche i 10 anni dall'apertura della successione del donante, non è possibile agire neanche contro il donatario per poter, da questi, essere compensati.

Quindi, ogni rischio per chi riceve una casa in donazione cessa dopo 10 anni dalla morte del donante.