

# I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

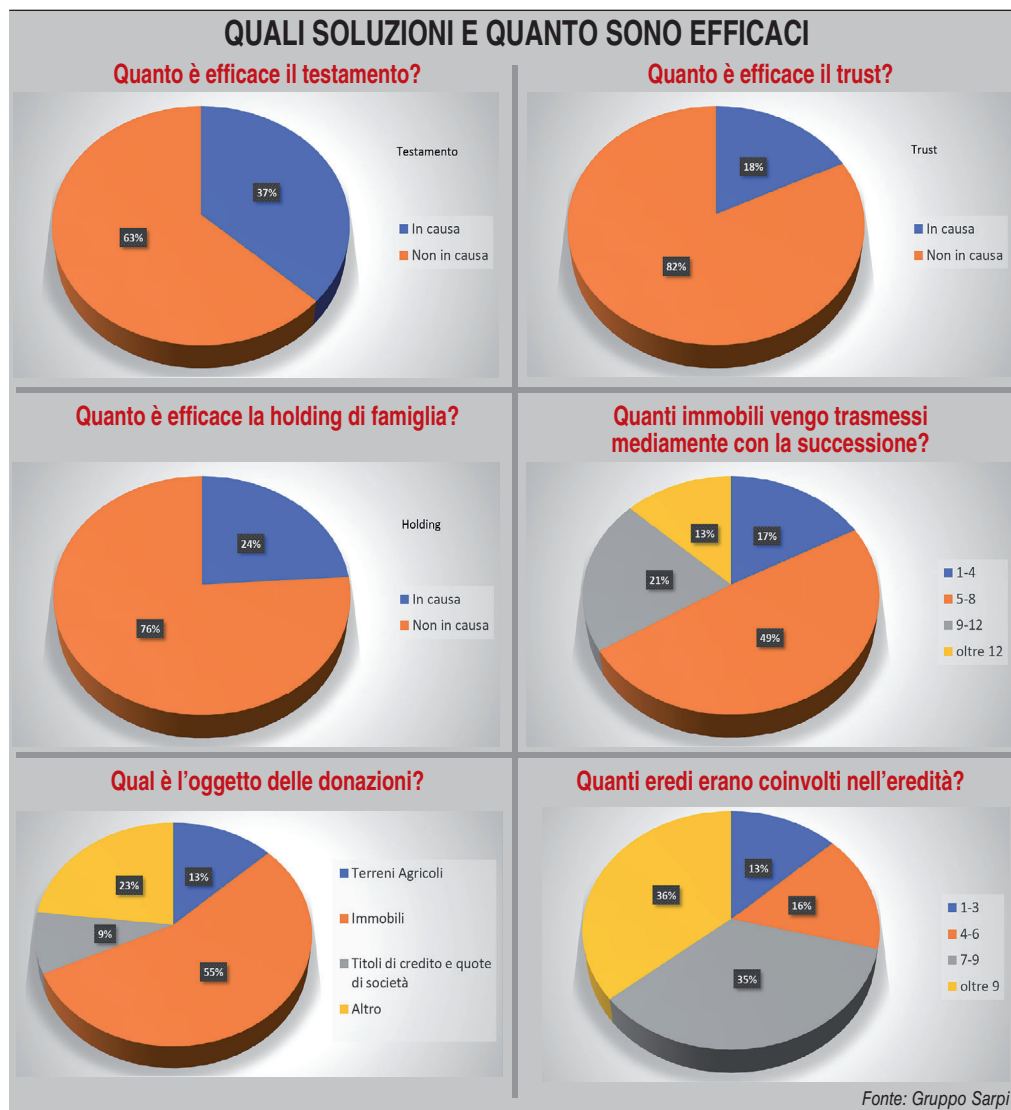
## Successioni

(segue da pag. 59)

sempre dietro l'angolo, quali sono le principali cause che fanno scoccare la scintilla? Donazione di un immobile, iniquità dichiarata della ripartizione dell'asse immobiliare, violazione delle quote di legittima sono le motivazioni più frequenti, ma anche la decisione su che fare dell'immobile ereditato può generare non poche tensioni, per esempio perché un co-intestataro non è d'accordo con la vendita o perché un erede sopravvaluta o sottovaluta il lascito agli altri eredi.

**Difficile dire come se ne esce**, specie considerando che beni e persone in gioco sono numericamente importanti. Il numero di eredi coinvolti nelle cause ereditarie in media risulta infatti piuttosto elevato, attestandosi intorno a 8-10 eredi. Spesso i conflitti nascono tra gli eredi in linea diretta in opposizione ai parenti in linea collaterale, come meccanismo di difesa di ciascun erede nei confronti del proprio nucleo familiare. Questo meccanismo è di facile comprensione se si considera che molto spesso il de cuius è anche il centro degli equilibri interni. Per contro, in quasi il 70% dei casi l'oggetto del contendere non supera le otto unità immobiliari, sommati senza distinguere per tipologia o destinazione d'uso. Si tratta di un numero cospicuo, ma anche facilmente comprensibile considerando che il 55% dei patrimoni ereditari è costituito da immobili e un altro 15% da terreni agricoli. Infine, anche il tema delle donazioni, spesso utilizzate sia per pianificare sia successione sia per ridurre l'impatto fiscale, come già accennato può portare a contenzioso. Basta pensare che, secondo il rapporto Istat su successioni e donazioni, in Italia si contano circa 220 mila donazioni all'anno, di cui oltre il 50% ha come oggetto immobili residenziali. Su un totale di 107.525 atti ogni 100 transazioni 15 sono donazioni. Nella sola Milano nel 2016 ne sono state effettuate circa 12.500.

«**Per risolvere le questioni ereditarie** spesso vengono utilizzate soluzioni complesse con più strumenti giuridici», racconta Barbera, «ma nonostante questo lo strumento preferito per trasmettere l'asse ereditario rimane ancora il classico testamento. Che però, anche se strumento noto a tutti, resta ancora una scelta di pochi». Nel 2016 i testamenti pubblicati in Italia sono stati quasi 76 mila, solo lo 0,12% della popolazione italiana.



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Resta comunque lo strumento più diffuso, anche tra chi possiede patrimoni ingenti (i più interessati ovviamente dai temi successori). Anche il trust infatti, ampiamente usato nei sistemi di common law per la gestione dei grandi patrimoni a beneficio della generazione successiva, in Italia ha ancora poca diffusione. Poco usato all'estero per la tute-

la del patrimonio post mortem, il testamento ha però anche altri limiti, in primis quello di essere uno scudo con non poche falle. Dal sondaggio di Sarpi emerge infatti che nel 37% dei casi si arriva comunque a una causa legale. «Ma questo solo se non sono state prese le opportune precauzioni», rassicura subito Barbera. «Abbiamo chiesto ai notai in quanti casi il testamen-

to abbia consentito agli eredi di ricevere e suddividere l'eredità in modo sereno, ed è emerso che se il documento viene redatto con gli eredi in qualità di testimoni è più efficace. E le occasioni di litigio si riducono ulteriormente se si effettuano delle perizie immobiliari, perché certificano quali sono i valori da ripartire tra gli eredi. Meno efficaci invece i testamenti di tipo

olografo e segreto poiché mancano in partenza di un accordo tra le parti».

In sintesi, nella stesura del testamento verificare se è stata effettuata una donazione e definire con una perizia il valore degli immobili coinvolti. Se la donazione è avvenuta in tempi precedenti ad altro lascito, parametrare i valori immobiliari alla data dell'ultimo lascito. Effettuare in ogni caso una doppia perizia che certifichi il valore degli immobili di proprietà, per mappare in modo certo il valore di tutto l'asse ereditario. Infine, se possibile, convocare gli eredi in qualità di testimoni durante la redazione del testamento con il notaio.

**Le soluzioni però aumentano** in caso di grandi patrimoni. La prima prevede il ricorso a un trust. In generale, il trust risulta molto utile quando il disponente vuole limitare al minimo la disponibilità dei beni agli eredi, quando gli immobili siano dislocati in stati diversi e soprattutto per garantire un elevato reddito all'erede. Consigliabile quando ci sono già attriti tra gli eredi e si vuole preservare la proprietà, il trust permette di non individuare il 100% dei destinatari (trust misto o opaco). Anche in questo caso può essere utile effettuare una doppia perizia che certifichi il valore degli immobili, così da evitare contestazioni in fase di successione. Esiste infine la possibilità di creare una holding di famiglia, soluzione efficace ma molto costosa: ha senso solo per grandi patrimoni che includano anche imprese e partecipazioni.

Alla luce della complessità dei problemi, e anche delle possibili alternative per evitare un contenzioso in fase di successione, «è evidente l'importanza del cosiddetto succession planning soprattutto del patrimonio immobiliare», conclude Barbera. «Attraverso un team ad hoc tutti i professionisti che possono essere coinvolti, Sarpi offre consulenza in qualità di advisor, studiando insieme al cliente le possibili soluzioni. Abbiamo per esempio appena ristrutturato un monastero, di proprietà di un'unica famiglia: i futuri eredi avrebbero avuto difficoltà ad accordarsi per venderlo o suddividerlo o riqualificarlo. Insieme ai proprietari abbiamo invece provveduto a riqualificarlo e frazionarlo, ricavandone spazi per l'attuale proprietario, per ciascuno dei figli, più altri più piccoli da affittare. In Sardegna invece stiamo supportando un'altra famiglia a vendere una grande proprietà, di cui comunque manterrà l'uso per un mese all'anno, e acquistare col ricavato una palazzina a Milano, da mettere subito a reddito». (riproduzione riservata)

## Le alternative proposte dal Notariato

**Sono donazione e patti di successione gli strumenti individuati dal Notariato per pianificare la trasmissione dei beni in eredità a fronte di una struttura sociale sempre più complessa: famiglie allargate oppure mononucleari, spesso in un intrigo inestricabile tra coniugi, ex coniugi, conviventi e figli di primo, secondo e magari terzo letto, con divari di età anche di decenni. Chi alla fine eredita ciò che resta? Il tema è di grande attualità perché il fenomeno è destinato ad allargarsi. I notai, i primi chiamati a mettere ordine nelle situazioni patrimoniali e successorie degli italiani, da tempo stanno lavorando a soluzioni da sottoporre al legislatore. Il Codice Civile, che risale al 1942 ed era impostato sulla discendenza di sangue, nel tempo è stato via via modificato. Dalla riforma del diritto di famiglia che ha introdotto diritti rilevanti per il coniuge cui prima spettava l'usufrutto dei beni (la proprietà si trasmetteva solo ai figli) all'equiparazione dei figli nati dentro e fuori dal matrimonio, fino alle unioni civili tra persone dello stesso sesso e alle unioni di fatto. Gli strumenti esistenti però soffrono di alcune limitazioni. La prima riguarda le donazioni, di fatto un acconto sull'eredità futura che però, diversamen-**

**te dal testamento, non può più essere modificata. Piacciono molto perché consentono di trasferire i beni, per lo più immobili, mentre si è in vita, ma fino alla scomparsa del donante non si ha certezza della proprietà perché gli altri eredi potrebbero rivendicare diritti. Ciò impedisce la libera circolazione del bene, per esempio una casa, perché le banche non sono disposte a finanziare gli eventuali acquirenti, che comunque devono accettare il rischio di contestazioni dei futuri eredi del donante. Il risultato è che si blocca sia chi riceve la donazione sia l'economia. Eppure il problema potrebbe essere facilmente risolto. Per esempio, secondo il Notariato, riducendo le quote di legittima, cioè quanto spetta di legge agli eredi a seconda del grado di parentela, a favore della quota di eredità in disponibilità (un terzo del patrimonio in caso di coniuge e un figlio, un quarto se i figli sono più d'uno), cioè destinabile a chi si desidera attraverso l'istituzione dei patti successori. Oggi questi ultimi sono vietati in Italia, ma anche questo aspetto potrebbe essere superato autorizzando il patto successorio rinunciativo in cui appunto gli altri eredi rinunciano a qualunque rivendicazione successiva su uno o più beni determinati.**