

L'importanza del testamento nel passaggio generazionale del patrimonio immobiliare

Redigere un testamento non è soltanto una questione di volontà personale, ma una vera scelta di metodo, capace di dare continuità, ordine e serenità a un intero patrimonio familiare. Nel nostro Paese, dove la ricchezza è fortemente concentrata nel mattone e la maggior parte delle famiglie possiede almeno un immobile, il tema del passaggio generazionale del patrimonio immobiliare è più attuale che mai.

Notaio Todeschini, partiamo dalle basi: perché il testamento rappresenta uno strumento così importante nel passaggio generazionale del patrimonio immobiliare e quali problemi può prevenire rispetto alla successione legittima?

Il testamento è, prima di tutto, uno strumento di libertà e di responsabilità. In assenza di un testamento, entra in gioco la cosiddetta successione legittima, che segue rigidi criteri di legge nella ripartizione dell'eredità tra gli eredi. Questo sistema, pur garantendo un'equa distribuzione, non tiene conto delle specificità familiari, delle esigenze individuali o del valore simbolico e affettivo che certi beni possono avere. Redigendo un testamento, invece, il disponente può esercitare la propria autonomia, distribuendo i beni secondo logiche personali e ponderate, evitando così il formarsi di una comunione ereditaria che, spesso, è fonte di tensioni e disaccordi. Pensiamo a un patrimonio immobiliare composto da più appartamenti, magari situati in città diverse o con valori molto differenti: senza un testamento, questi beni ricadrebbero automaticamente in comunione tra gli eredi, rendendo complessa ogni decisione futura. Con un testamento, il testatore può invece destinare in modo mirato ogni bene, assegnando ad esempio un immobile a ciascun figlio o istituendo un legato per un parente specifico.

Il testamento consente anche di proteggere persone vulnerabili, come minori, disabili o soggetti fragili, e di predisporre strumenti più evoluti, come trust o vincoli di destinazione, che garantiscono la continuità della gestione patrimoniale nel tempo. Naturalmente, la libertà del testatore non è assoluta: la legge italiana impone il rispetto delle quote di legittima, cioè le parti minime che spettano di diritto agli eredi più stretti — coniuge, figli e ascendenti — ma all'interno di questi confini il margine di personalizzazione resta molto ampio.

Un testamento redatto con attenzione diventa dunque lo strumento più efficace per prevenire i conflitti successori, per cristallizzare in modo inequivocabile le ultime volontà e per garantire che il patrimonio costruito in una vita non si disperda o diventi motivo di contesa. È, a tutti gli effetti, un atto di equilibrio e di cura verso la propria famiglia.

Quali sono le principali tipologie di testamento utilizzate oggi e in quali casi è preferibile una forma rispetto all'altra, soprattutto quando si tratta di immobili?

Le due forme più diffuse sono il testamento pubblico e il testamento olografo, ciascuna con i propri vantaggi e limiti. Il testamento pubblico è redatto dal notaio in presenza di due testimoni. È un atto formale e garantito, che assicura la piena conformità alle norme di legge, la corretta interpretazione delle volontà del disponente e la conservazione sicura dell'atto nei registri

**PASSAGGIO
GENERAZIONALE
del
PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

EMANUELE BARBERA
Presidente Gruppo Sarpi Immobiliare

EDMONDO TODESCHINI
Studio Notarile Todeschini & Associati

MASSIMO BONELLI
Medico psicoterapeuta

GIOVANNA SOLINAS
Private banker Banca Mediolanum

Mercoledì 22 ottobre ore 16:00
Château Monfort - Corso Concordia, 1, Milano

Contattaci per partecipare:

- +0276000069
- workshop.passaggiogenerazionale@gmail.com

Il workshop è stato reso possibile grazie al supporto di

Sarpi
La Tua Guida Immobiliare

ICBS
REAL ESTATE SERVICES

FIDES REAL ESTATE
SOCIETÀ PER AZIONI

notarili. È particolarmente indicato quando si devono gestire patrimoni complessi, beni immobili di valore, quote societarie o situazioni familiari articolate. Il testamento olografo, invece, è più semplice e intimo: deve essere scritto, datato e firmato interamente di pugno dal testatore, senza l'intervento del notaio. È un gesto personale, spesso percepito come più "umano", ma presenta rischi non trascurabili. Errori formali, imprecisioni linguistiche o disposizioni ambigue possono renderlo invalido o difficile da interpretare. Anche la conservazione del documento può essere problematica: un testamento olografo smarrito o distrutto può non produrre alcun effetto. Quando nel patrimonio vi sono immobili — e oggi accade nella maggior parte dei casi — il testamento pubblico garantisce maggiore sicurezza e chiarezza. Il notaio traduce le intenzioni del testatore in un linguaggio tecnico giuridico, evitando contraddizioni o problemi di validità. Inoltre, può assistere il disponente nel disegnare una pianificazione più ampia,

collegando il testamento ad altri strumenti successori, come le donazioni, i vincoli o i patti di famiglia.

Ciò che conta, in definitiva, non è tanto la forma, ma la consapevolezza. Il testamento non dovrebbe essere scritto di impulso o in un momento di fragilità, bensì pensato con serenità, accompagnato da una consulenza professionale, per garantire che la volontà del disponente trovi attuazione nel modo più efficace e rispettoso possibile.

In che modo un testamento ben strutturato può tutelare gli eredi, ridurre i conflitti familiari e persino ottimizzare gli aspetti fiscali legati al trasferimento degli immobili?

La redazione di un testamento ben studiato è un investimento sulla serenità futura della famiglia. Molte liti tra eredi nascono non tanto per questioni di valore economico, quanto per mancanza di chiarezza. Quando le volontà del defunto non sono espresse con precisione,



*Notaio Edmondo Todeschini,
Studio Notarile Todeschini & Associati*

ognuno tende a interpretarle a modo suo, e questo è l'inizio di tensioni difficili da ricomporre.

Un testamento redatto con l'assistenza del notaio, invece, elimina l'ambiguità, stabilendo in modo chiaro chi riceve cosa, a quali condizioni e con quali eventuali vincoli. Tutti gli eredi sanno esattamente quale parte spetta loro e perché, nel rispetto delle norme inderogabili di legge.

Programmare per tempo la successione permette di analizzare il carico impositivo e, se del caso, anticipare alcune scelte — ad esempio attraverso donazioni, patti di famiglia o trust — che possono ottimizzare il passaggio di beni, riducendo l'imponibile successorio e distribuendo in modo più efficiente il carico fiscale.

È un approccio che richiede competenza e pianificazione, ma che può portare benefici significativi, soprattutto quando si parla di patrimoni immobiliari o familiari di una certa consistenza.

Infine, non va dimenticato un aspetto umano: il testamento, se scritto con chiarezza e nel rispetto di tutti, è un atto di pace. Significa evitare ai propri cari l'onere di dover decidere in momenti di dolore e garantire loro una transizione ordinata, in linea con la volontà del disponente e con il valore di una vita di lavoro.

In sintesi, potremmo dire che il testamento non è soltanto un documento giuridico, ma un gesto di consapevolezza?

Esattamente. Il testamento è un atto che unisce la sfera giuridica a quella etica. Significa riconoscere che il proprio patrimonio non è solo un insieme di beni, ma anche una storia da trasmettere, un progetto da continuare, un'eredità che va ben oltre i numeri. Decidere oggi come sarà gestito domani ciò che si è costruito nel corso della vita è un gesto di responsabilità verso chi verrà dopo, perché garantisce continuità e tutela ai propri affetti trasformando il patrimonio in un vero lascito di valori.

**IL TUO PATRIMONIO IMMOBILIARE VALE PIÙ DI QUANTO PENSI.
SCOPRILO CON NOI.**

Sarpi
Dal 1956 La Tua Guida Immobiliare

0276000069

direzionegrupposarpi@gmail.com