

*Of counsel*  
Dott. Sandro Guarnieri

Dott. Marco Guarnieri  
Dott. Corrado Baldini  
Dott. Paolo Fantuzzi

Dott.ssa Clementina Mercati  
Dott.ssa Sara Redeghieri  
Dott.ssa Beatrice Cocconcelli  
Dott.ssa Veronica Praudi  
Dott.ssa Federica Lusenti  
Dott. Andrea Friggeri  
Dott. Matteo Giovannini  
Dott.ssa Nunzia Rivieccio

Avv. Francesca Palladi

*A tutti i sigg.ri Clienti*

*Loro sedi*

Reggio Emilia, lì 18/12/2025

## **CIRCOLARE N. 59/2025**

### **Approfondimento**

**Oggetto: Nuova disciplina delle donazioni immobiliari e tutela degli acquirenti – Eliminazione del rischio di azione di restituzione verso chi acquista dal donatario (art. 44 L. 2 dicembre 2025, n. 182)**

#### **1) Premessa**

L'art. 44 della legge 2.12.2025 n. 182 ha introdotto una rilevante riforma della disciplina delle donazioni immobiliari e della tutela dei legittimari (coniuge, figli e, in mancanza di questi, ascendenti) incidendo in modo significativo:

- sulla circolazione dei beni immobili di provenienza donativa; e
  - sulle tutele riconosciute ai legittimari lesi dalle disposizioni del defunto.
- La novità più importante per la pratica quotidiana è che **non è più possibile chiedere la restituzione dell'immobile a chi lo ha acquistato dal donatario a titolo oneroso**.

#### **2) Il problema prima della riforma: immobili donati “difficili da vendere”**

Nel sistema previgente quando il bene donato era venduto o ipotecato dal donatario i legittimari che si ritenevano lesi nelle proprie quote di legittima potevano agire con la cosiddetta “azione di restituzione” nei confronti dei terzi acquirenti (ad esempio chi aveva comprato l'immobile dal donatario).

**SGB & Partners**  
Sede legale  
Via Meuccio Ruini, 10  
42124 Reggio Emilia  
CF e Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069  
Fax +39 0522 941885  
Mail [info@sgbstudio.it](mailto:info@sgbstudio.it)  
Web [www.sgbstudio.it](http://www.sgbstudio.it)

Questo significava che:

- l'acquirente di un immobile di provenienza donativa non era mai completamente al sicuro, per un periodo molto lungo;
- le banche erano spesso riluttanti a concedere mutui su immobili donati, oppure richiedevano garanzie aggiuntive o polizze assicurative specifiche;
- gli immobili donati venivano considerati, in pratica, “**poco commerciabili**”, con effetti negativi sulla libertà di disposizione e sul valore di mercato.

**3) La novità della nuova disposizione: l'acquirente dal donatario non rischia più la restituzione dell'immobile**

Con la riforma introdotta dall'art. 44 L. 182/2025, il legislatore ha scelto una soluzione chiara: **gli acquirenti a titolo oneroso** e i finanziatori (**banche**) devono essere messi al riparo dal rischio di perdere l'immobile a seguito di iniziative dei legittimari.

Se il donatario ha venduto il bene, **il legittimario leso nella propria quota di legittima non può più rivolgersi contro l'acquirente**, ma ha diritto a essere compensato in denaro dal donatario e, in via sussidiaria, da chi ha ricevuto a sua volta l'immobile a titolo gratuito dal donatario stesso.

Quindi per chi acquista un immobile proveniente da donazione (ad esempio, un appartamento donato da un genitore al figlio, poi venduto a un terzo):

- non è più previsto il rischio di vedersi sottrarre l'immobile con un'azione di restituzione da parte dei legittimari del donante;
- l'eventuale conflitto si sposta sul piano dei rapporti economici interni fra legittimari, eredi e donatari.

**SGB & Partners**

Sede legale

Via Meuccio Ruini, 10  
42124 Reggio Emilia  
CF e Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069  
Fax +39 0522 941885  
Mail [info@sgbstudio.it](mailto:info@sgbstudio.it)  
Web [www.sgbstudio.it](http://www.sgbstudio.it)

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

**SGB & Partners - Commercialisti**