

CIRCOLARE INFORMATIVA N. 3/2026

Milano, 01/02/2026

OGGETTO: Donazioni immobiliari - Svolta storica dal 18 dicembre 2025: novità che cambiano il mercato

Gentile Cliente,

desideriamo informarLa di una riforma fondamentale che rivoluziona il mondo delle donazioni immobiliari e che è entrata in vigore il **18 dicembre 2025**.

Si tratta di un cambiamento atteso da anni, che finalmente risolve uno dei problemi più spinosi del mercato immobiliare italiano: **la difficoltà di vendere o ipotecare un immobile ricevuto in donazione**.

🔗 IL PROBLEMA CHE TUTTI CONOSCEVAMO

Fino a ieri, chi possedeva un immobile ricevuto in donazione si trovava di fronte a ostacoli concreti:

- ✓ **Difficoltà a vendere:** molti acquirenti rinunciavano per paura di futuri contenziosi con gli eredi del donante
- ✓ **Mutui negati o a condizioni svantaggiose:** le banche rifiutavano l'ipoteca o richiedevano garanzie extra onerose
- ✓ **Svalutazione di fatto:** l'immobile perdeva valore commerciale solo per la sua "provenienza donativa"
- ✓ **Necessità di costose polizze assicurative** per convincere acquirenti e banche

💡 PERCHÉ SUCCEDEVA?

Tutto questo accadeva non perché ci fossero tante cause restitutorie (in realtà rarissime), ma semplicemente perché la legge consentiva agli eredi legittimari lesi di chiedere indietro il bene anche a chi lo aveva acquistato di buona fede dal donatario. Era sufficiente la sola presenza di una donazione nella storia dell'immobile per bloccare operazioni di compravendita e finanziamenti.



ABP CONSULTING

COSA CAMBIA CONCRETAMENTE DAL 18 DICEMBRE 2025

La riforma (articolo 44 della Legge n. 182/2025) introduce un **cambio di paradigma rivoluzionario**:

Fine del "rischio restitutorio" per chi acquista

Da oggi, **chi compra un immobile che proviene da una donazione non rischia più di doverlo restituire** agli eredi del donante, anche se questi ultimi dovessero risultare lesi nella loro quota di legittima.

Dalla "legittima in natura" alla "legittima in soldi"

Gli eredi legittimari lesi mantengono il diritto di tutelare la propria quota ereditaria, ma **non possono più chiedere indietro il bene fisico**. Devono invece richiedere un **compenso in denaro**:

- ◆ Prima si rivolgeranno al donatario (chi ha ricevuto la donazione originaria)
- ◆ Solo se il donatario è insolvente, potranno rivolgersi a eventuali successivi beneficiari di donazioni (non agli acquirenti a titolo oneroso)

Immobili donati finalmente "commerciabili"

Questa modifica produce effetti immediati e concreti:

- ✓ **Vendite più rapide** e a prezzi di mercato
- ✓ **Mutui ipotecari concessi** senza problemi dalle banche
- ✓ **Fine delle polizze assicurative** costose e spesso inefficaci
- ✓ **Certezza giuridica** per acquirenti e finanziatori

A CHI INTERESSA QUESTA RIFORMA

Questa novità riguarda direttamente:



Se vuole VENDERE un immobile ricevuto in donazione

Può finalmente farlo con serenità, senza dover cercare soluzioni "creative" o accettare sconti sul prezzo. L'acquirente sarà tutelato e le banche non creeranno ostacoli.



ABP CONSULTING



Se vuole ACQUISTARE un immobile che proviene da donazione

Non deve più temere sorprese future: il bene è definitivamente Suo, anche se domani dovessero emergere eredi lesi del donante originario.



Se ha DONATO un immobile e ha potenziali eredi

Deve sapere che i Suoi eredi legittimari, se lesi, non potranno più aggredire i beni venduti dal donatario a terzi acquirenti. La loro tutela sarà solo economica.



Se cerca un MUTUO su un immobile donato

Le banche non considereranno più la provenienza donativa come un elemento di rischio e potranno concedere ipoteche senza problemi.

ATTENZIONE: SCADENZA CRUCIALE DEL 18 GIUGNO 2026



IMPORTANTE

La riforma non si applica automaticamente a tutte le situazioni. Esiste un regime transitorio che prevede una scadenza importante per chi si trova in situazioni pregresse.

VECCHIE DONAZIONI: Hai tempo fino al 18 giugno 2026

Se il donante è deceduto PRIMA del 18 dicembre 2025 oppure è ancora in vita ma la donazione è stata fatta nel passato, gli eredi legittimari che vogliono **conservare il vecchio diritto di "inseguire" il bene** presso i terzi acquirenti devono:

Entro il 18 giugno 2026:

- ◆ **Se il donante è già deceduto:** notificare e trascrivere la domanda giudiziale di riduzione
- ◆ **Se il donante è ancora vivo:** notificare e trascrivere un atto di opposizione stragiudiziale

Se non fanno nulla entro questa data, si applicherà automaticamente anche a loro il nuovo regime (quindi: fine del diritto di seguito verso gli acquirenti a titolo oneroso).

TABELLA RIEPILOGATIVA: PRIMA E DOPO LA RIFORMA

ASPETTO	PRIMA (fino al 17.12.2025)	DOPO (dal 18.12.2025)
Acquisto immobile donato	Rischio di restituzione agli eredi del donante entro 20 anni	Nessun rischio: chi compra a titolo oneroso è definitivamente protetto
Tutela degli eredi legittimari	Potevano chiedere indietro il bene fisico ("legittima in natura")	Possono chiedere solo compenso in denaro dal donatario
Mutui ipotecari	Spesso negati o con condizioni onerose	Concessi normalmente: l'ipoteca non è più a rischio
Valore di mercato	Svalutazione per "provenienza donativa"	Pieno valore: nessuna penalizzazione
Polizze assicurative	Spesso necessarie (e costose)	Non più necessarie per le nuove operazioni
Successioni aperte prima del 18.12.2025	Vecchio regime fino al 18.06.2026	Nuovo regime dopo il 18.06.2026 (salvo opposizione entro tale data)

COSA DEVE FARE ORA

La riforma rappresenta un'opportunità concreta, ma va gestita con attenzione:

- ◆ **Se possiede un immobile donato**, questo è il momento giusto per valutarne la vendita o l'utilizzo come garanzia ipotecaria
- ◆ **Se sta valutando l'acquisto di un immobile donato**, può procedere con maggiore serenità, ma è sempre opportuna una verifica sulla data della donazione e sul regime applicabile
- ◆ **Se è un potenziale erede legittimario**, deve valutare entro il 18 giugno 2026 se e come agire per tutelare i Suoi diritti
- ◆ **Se ha situazioni complesse** (donazioni multiple, successioni aperte, opposizioni già trascritte), è essenziale un'analisi personalizzata

SIAMO A SUA DISPOSIZIONE

Questa riforma tocca situazioni patrimoniali delicate e ogni caso ha le sue peculiarità.

Il nostro Studio è a Sua completa disposizione per:

- ✓ Analizzare la Sua situazione specifica
- ✓ Verificare eventuali donazioni nella storia di un immobile
- ✓ Valutare le migliori strategie da adottare entro il 18 giugno 2026
- ✓ Assisterla in operazioni di compravendita o finanziamento

Non esiti a contattarci per un' **analisi personalizzata**.

Cordiali saluti,

ABP CONSULTING

Circolare informativa redatta sulla base dell'art. 44, Legge 2 dicembre 2025, n. 182, pubblicato in Gazzetta Ufficiale ed entrato in vigore il 18 dicembre 2025