

# Acquisto di immobile da beneficiario di donazione indiretta

di [Fabio Balestra](#)

Pubblicato il 19 Maggio 2023

Un **acquisto di un immobile di provenienza donativa** rappresenta ancora oggi una **operazione delicata e non priva di rischi**.

I legittimari pretermessi possono infatti agire verso i donatari attraverso l'**azione di riduzione** giungendo anche alla **restituzione dell'immobile a danno dell'acquirente dell'immobile donato**.

Diverso pare essere il problema in riferimento agli **acquisti di immobili frutto di donazioni indirette** anche se si rileva una recente sentenza della Cassazione che ha messo a rischio anche queste compravendite.

L'assenza di una chiara soluzione al problema rende il **tema sempre di attualità** e meritevole di una disamina approfondita.

## Acquisto di immobili di provenienza donativa: quali rischi

Le donazioni di immobili da parte del de cuius possono essere oggetto di successive **liti ereditarie** in quanto la legge, a norma degli artt. 536 ss codice civile, riconosce una quota di eredità agli eredi c.d. legittimari.

Le suddette donazioni rientrano nella quantificazione dell'asse ereditario (art. 556 codice civile) e se il valore delle stesse eccede la quota della quale il defunto poteva disporre, esse sono soggette a riduzione fino alla quota medesima, ai sensi dell'art. 555 codice civile.

L'**articolo 769 codice civile** definisce la donazione come:

*“contratto col quale, per spirito di liberalità, una parte arricchisce l'altra, disponendo a favore di questa di un suo diritto o assumendo verso la stessa un'obbligazione”.*



---

Le principali caratteristiche della donazione sono quindi la **personalità** e la **gratuità**.

Va innanzitutto evidenziato che la donazione è un contratto e deve assumere, ai sensi dell'**art. 782 codice civile**, la **forma di atto pubblico a pena di nullità**.

Il **donante**, a norma degli art. 774 ss c.c., deve essere in possesso della capacità di agire e, in considerazione della personalità implicita nel negozio della donazione, non è consentita la donazione per conto dell'incapace da parte del tutore così come il mandato che consente a terzi di individuare il donatario o l'oggetto della donazione (ciò diviene possibile se il mandatario deve scegliere tra più persone od oggetti indicati dal donante).

Il **donatario**, a norma degli art. 784 ss c.c., può essere una persona fisica in possesso della capacità naturale, un nascituro concepito o non concepito (in quest'ultimo caso purché figlio di una persona vivente al momento della donazione) o una persona giuridica.

Non possono essere donatari il tutore, il protutore, il notaio erogante l

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento