

Donazioni Immobili, cosa cambia?

*“La svolta epocale
a scapito dei legittimari”*

mini guida

Introduzione

- Il fenomeno delle donazioni: i dati
- Le criticità tradizionali
- La riforma del 2025: cosa cambia
- I vantaggi della riforma
- Confronto: prima e dopo la riforma
- Aspetti ancora da attenzionare
- Conclusioni



A cura dell'Avv. Francesco Frigieri
febbraio 2026

Introduzione

Il panorama delle donazioni immobiliari in Italia è stato storicamente caratterizzato da una notevole complessità e da un'incertezza che ne ha a lungo frenato il potenziale come strumento di pianificazione patrimoniale.

La crescita esponenziale di tali atti, registrata negli ultimi anni, ha messo in luce in modo ancora più evidente le criticità di un sistema che etichettava gli immobili di provenienza donativa con un metaforico "bollino rosso", rendendoli di fatto meno appetibili sul mercato e difficilmente finanziabili.

La ragione di tale diffidenza risiedeva nella robusta tutela reale accordata ai legittimari, i quali potevano agire in restituzione per recuperare il bene anche da terzi acquirenti, minando la stabilità degli scambi e la certezza dei traffici giuridici. Questo scenario è cambiato radicalmente con l'entrata in vigore della riforma di cui alla Legge n.182/2025, una svolta legislativa che promette di ridisegnare le regole del gioco.

Questa mini guida si propone di offrire una chiave di lettura chiara e operativa delle novità introdotte, analizzando l'impatto della riforma sulla circolazione degli immobili donati. L'obiettivo è fornire a consulenti, proprietari e acquirenti gli strumenti per comprendere le nuove opportunità e gestire con consapevolezza le fasi delle pianificazioni patrimoniali e di compravendita.



Il fenomeno delle donazioni: i dati

- Per comprendere la portata della riforma, è essenziale analizzare la dimensione del fenomeno delle donazioni nel nostro Paese. I dati ufficiali del Notariato evidenziano una crescita impressionante: dalle 138.794 donazioni registrate nel 2016, si è passati al picco storico di 221.642 nel 2021, per poi assestarsi a 212.992 nel 2022. Questo incremento testimonia un ricorso sempre più massiccio a tale istituto.
- Le motivazioni alla base di questa tendenza sono molteplici. La donazione viene sempre più utilizzata non solo come un semplice anticipo sulla successione, ma anche come uno strumento strategico per allocare il patrimonio in vita, spesso incentivato da un regime fiscale favorevole, come quello previsto dal Testo Unico sulle Successioni e Donazioni (T.U.S.D.).
- L'evoluzione della società ha inoltre ampliato la platea dei legittimari, includendo, a fianco della famiglia tradizionale, i membri delle unioni civili e i figli nati fuori dal matrimonio, spingendo molti a utilizzare la donazione per cercare di indirizzare le proprie volontà distributive in un quadro normativo successorio rigido.
- "Da anticipo di successione per premiare chi si occuperà dell'assistenza del donante a premio per chi se ne sta occupando o se ne è occupato."

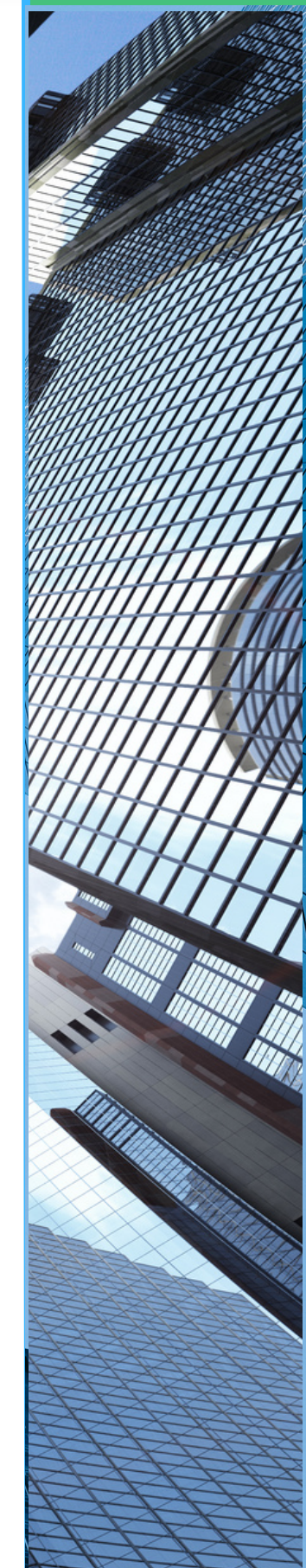


Le criticità tradizionali

- Prima della riforma, la circolazione di un immobile proveniente da donazione era un percorso a ostacoli. Il principale deterrente era il cosiddetto "bollino rosso", un marchio di rischio che ne deprimeva il valore e la commerciabilità. Questa criticità derivava direttamente dalla potente tutela “reale” che l'ordinamento riservava ai legittimari (coniuge, figli e ascendenti del donante).
- In base al vecchio testo dell'articolo 563 del Codice Civile, qualora la donazione avesse leso la loro quota di legittima, essi potevano, dopo la morte del donante, agire con l'azione di riduzione e successivamente, con l'azione di restituzione, a fronte dell'incapienza del patrimonio del donatario,.
- Quest'ultima consentiva di recuperare il bene non solo dal donatario, ma anche da eventuali terzi acquirenti, per un periodo di vent'anni dalla trascrizione della donazione.

Di conseguenza:

- Il mercato era instabile: l'acquirente di un immobile donato viveva in una condizione di incertezza, rischiando di subire l'evizione del bene. Questa spada di Damocle rendeva le compravendite complesse e rischiose.



Le criticità tradizionali

- L'accesso al credito era limitato: Le banche erano restie a concedere mutui garantiti da ipoteca su tali immobili, poiché l'eventuale azione di restituzione avrebbe "ripulito" il bene da ogni peso e vincolo, inclusa l'ipoteca stessa.
- Il contenzioso era elevato: la probabilità di liti familiari al momento dell'apertura della successione era molto alta, alimentando un clima di sfiducia attorno all'istituto della donazione.
- La giurisprudenza, nel tentativo di bilanciare gli interessi, aveva imposto un obbligo di informazione a carico sia del mediatore immobiliare sia del venditore, i quali erano tenuti a dichiarare la provenienza donativa del bene, come stabilito da importanti sentenze della Corte di Cassazione nel 2019 . Tuttavia, questo non risolveva il problema alla radice, ma si limitava a rendere palese il rischio.



La riforma del 2025: cosa cambia?

La Legge 2 dicembre 2025, n. 182, entrata in vigore fissata per il 18 dicembre 2025, rappresenta un punto di svolta epocale. L'obiettivo dichiarato dal legislatore è quello di "semplificare" la circolazione degli immobili provenienti da donazione e rafforzare la certezza dei traffici giuridici". Per raggiungere questo scopo, la riforma interviene modificando alcuni articoli cardine del Codice Civile (artt. 561, 563, 2652, 2690).

La novità più dirompente è il superamento della tutela reale del legittimario a favore di una tutela di natura obbligatoria.

In sintesi:

Viene abolita l'azione di restituzione contro i terzi acquirenti a titolo oneroso.

Questo significa che il legittimario leso non potrà più pretendere la restituzione del bene dall'acquirente, ma potrà far valere le proprie ragioni unicamente nei confronti del donatario, attraverso un diritto di credito. Il suo diritto si trasforma quindi in una pretesa di valore, pari a quanto necessario per reintegrare la sua quota di legittima, ma senza più intaccare la stabilità dell'acquisto del terzo.

La data che funge da spartiacque per l'applicazione delle nuove norme non è quella della donazione, bensì quella di apertura della successione (ovvero la data della morte del donante). Tutte le successioni che si apriranno a partire dal 18 dicembre 2025 ricadranno sotto l'ombrello della nuova disciplina, indipendentemente da quando sia stata effettuata la donazione.



I vantaggi della riforma

L'abolizione della tutela reale e la conseguente stabilizzazione degli acquisti immobiliari provenienti da donazione generano una serie di vantaggi a catena che interessano tutti gli attori del mercato.

Per i Terzi Acquirenti:

L'acquisto diventa stabile e definitivo, eliminando il rischio di evizione giudiziale. La due diligence sull'immobile risulta notevolmente semplificata.

Per i Venditori-Donatori

Maggiore Commercibilità: L'immobile donato perde il suo "bollino rosso" e diventa pienamente commerciabile, al pari di qualsiasi altro bene sul mercato. Questo facilita le trattative e riduce il potenziale di contenzioso con gli acquirenti.



I vantaggi della riforma

Per le Banche

Accesso al Credito Facilitato: Gli istituti di credito possono iscrivere ipoteche sugli immobili donati con maggiore sicurezza, sapendo che i vincoli reali rimarranno efficaci. Ciò si traduce in un miglioramento generale dell'accesso al credito per l'acquisto di tali beni.

Per il Mercato Immobiliare

Maggiore Fluidità e Uniformità: La riforma favorisce una maggiore fluidità del mercato, reintroducendo nel circuito commerciale un'ampia categoria di beni prima considerati "bloccati". Si assiste inoltre a un'uniformazione nazionale dei criteri di tutela, aumentando la trasparenza e l'efficienza del sistema.



Confronto: prima e dopo la riforma

Per cogliere appieno la portata del cambiamento, è utile mettere a confronto diretto il regime normativo precedente e quello introdotto dalla riforma del 2025. La tabella seguente riassume le differenze chiave.

Caratteristica:

Prima della Riforma (Successioni ante 18/12/2025)

›Dopo la Riforma (Successioni post 18/12/2025)

Tutela dei Legittimari:

Azione Reale: Il legittimario leso poteva agire per ottenere la restituzione materiale del bene.

›Diritto di Credito: Il legittimario leso vanta un diritto di credito verso il donatario per reintegrare la quota.

Posizione del Terzo Acquirente

Rischio di Restituzione: L'acquisto era instabile per 20 anni dalla donazione, con rischio di perdere il bene.

›Acquisto Stabile e Definitivo: L'acquirente a titolo oneroso non rischia più la restituzione del bene.



Confronto: prima e dopo la riforma

Atto di Opposizione

Ammesso: Il coniuge e i parenti in linea retta potevano notificare un atto di opposizione che sospendeva il termine ventennale.

›Abolito: L'istituto dell'opposizione è soppresso per le successioni aperte dopo l'entrata in vigore della legge.

Commerciabilità dell'Immobile

Fortemente Ridotta: Il "bollino rosso" rendeva il bene poco appetibile e difficile da vendere o finanziare.

›Pienamente Ripristinata: L'immobile circola liberamente sul mercato senza le precedenti remore.

Efficacia delle Ipoteche

A Rischio: L'azione di restituzione poteva travolgere le ipoteche iscritte sull'immobile.

›Garantita: Le ipoteche e i vincoli reali restano efficaci anche in caso di azione di riduzione.

Natura del Contenzioso

Elevato e Diffuso: Rischio di liti sia tra eredi sia tra eredi e terzi acquirenti.

›Potenzialmente Concentrato: Si riduce il contenzioso con i terzi, ma potrebbe aumentare quello tra eredi per la compensazione economica.



Aspetti ancora da attenzionare

Nonostante la riforma rappresenti una vera e propria liberalizzazione nella circolazione degli immobili donati, è fondamentale non abbassare la guardia. La nuova legge non elimina ogni profilo di attenzione, ma sposta il focus dell'analisi su altri elementi che richiedono una valutazione esperta.

Ecco i principali aspetti da monitorare:

1. **Gestione del Regime Transitorio:** La coesistenza temporanea del vecchio e del nuovo regime normativo impone la massima attenzione. Per le successioni aperte prima del 18 dicembre 2025, continuano ad applicarsi le vecchie e più rischiose regole, a patto che siano state intraprese determinate azioni (come la notifica di una domanda di riduzione o di un atto di opposizione) entro il termine perentorio del 18 giugno 2026. È quindi cruciale verificare con esattezza la data di apertura della successione per inquadrare la disciplina corretta.
2. **Tutela per le Disposizioni Testamentarie:** La riforma interviene primariamente sulla riduzione delle donazioni, ma non cancella altri strumenti di tutela. L'articolo 2652 c.c. prevede ancora che le domande di riduzione delle disposizioni testamentarie (lesive della legittima) possano pregiudicare i terzi acquirenti se trascritte entro tre anni dall'apertura della successione. La catena delle trascrizioni e la storia successoria del bene rimangono quindi elementi da esaminare.



Aspetti ancora da attenzionare

3. Valutazione della Solvibilità: Il focus della tutela si sposta dalla realtà del bene alla capacità patrimoniale delle persone. Diventa perciò rilevante valutare:
- La solvibilità del donante, per scongiurare il rischio di azioni revocatorie da parte dei suoi creditori (ai sensi dell'art. 2929-bis c.c.).
 - La solvibilità del donatario, poiché è su di lui che graverà l'obbligo di compensare in denaro il legittimario leso.
4. Accettazione Tacita dell'Eredità: La riforma aggiorna l'articolo 2648 c.c., introducendo una nuova forma di trascrizione per l'accettazione tacita di eredità. Questo strumento ha un effetto di "pulizia" delle trascrizioni precedenti e va attentamente considerato nell'analisi della storia ventennale di un immobile come semplificazione dello storico della continuità dei passaggi.



Conclusioni

La riforma del 2025 segna una svolta storica, rimuovendo l'ostacolo principale alla libera circolazione degli immobili di provenienza donativa. L'abolizione della tutela reale a favore di una tutela obbligatoria restituisce certezza al mercato, stabilità agli acquirenti e fluidità alle transazioni, allineando l'Italia agli standard di altri ordinamenti europei.

Le donazioni immobiliari, liberate dal "bollino rosso", possono ora essere considerate a pieno titolo come un efficace e appetibile strumento di pianificazione patrimoniale e di trasmissione intergenerazionale della ricchezza. Questo non significa, tuttavia, che la materia sia diventata banale.

La complessità si è semplicemente spostata:

- Dal bene alla persona: la valutazione della solvibilità del donante e del donatario rimane un focus da attenzionare.
- Dalla regola unica alla doppia disciplina: la gestione del regime transitorio richiede competenza e attenzione ai dettagli temporali.

La consulenza patrimoniale specializzata assume un ruolo ancora più centrale per navigare il nuovo scenario, sfruttandone le opportunità (come donazioni con riserva di usufrutto, dispense dalla collazione, patti di reversibilità) e mitigando i rischi residui. La pianificazione successoria richiede una visione d'insieme, dove la donazione si inserisce come un tassello strategico in un mosaico complesso che parte sempre dalla tutela del cliente e delle sue volontà.



PATRIMONIA PASS: ACCESSO LIFE TIME ALL'ACADEMY

Patrimonia Pass è il network esclusivo dedicato ai consulenti patrimoniali che desiderano eccellere nel proprio settore, attraverso un percorso di formazione continua e l'accesso a risorse di altissimo livello.

Entrare in Patrimonia Pass significa avere a disposizione una piattaforma completa per la crescita professionale, con webinar, video-corsi, documenti e un network di professionisti con cui confrontarsi.

Un pass per il futuro della consulenza patrimoniale.

PatrimoniaPass



Il network dei consulenti patrimoniali

*“Non conta predire la pioggia,
conta costruire l’arca”*

Warren Buffet



Blend Tower
Piazza 4 novembre n.7
20124 Milano
info@patrimoniahub.it