



NORMATIVA

Donazioni Immobiliari: Finalmente Libere!

La Legge 182/2025 (art. 44, DDL Semplificazioni) rivoluziona la circolazione degli immobili donati — In vigore dal 18 dicembre 2025

IN SINTESI

- ▶ **L. 182/2025** in vigore dal 18/12/2025
- ▶ Il terzo acquirente **non rischia più** la restituzione del bene
- ▶ **6 mesi** per trascrivere opposizione nel regime transitorio
- ▶ **218.000** donazioni immobiliari l'anno in Italia
- ▶ Il legittimario ha solo un **credito monetario** verso il donatario

Dopo decenni di attese, limitazioni e vincoli, il legislatore ha finalmente messo mano alla normativa sulle donazioni. La **Legge 2 dicembre 2025, n. 182** (G.U. n. 281 del 3/12/2025, in vigore dal 18/12/2025) rappresenta una svolta storica per il mercato immobiliare italiano.

1. Il problema che ha paralizzato il mercato

Donare un immobile in Italia è sempre stato un gesto generoso con un problema strutturale: il sistema giuridico ha tutelato i legittimari con una rigidità tale da trasformare la donazione in una **bomba a scoppio ritardato**. Chi comprava un immobile donato rischiava un'azione di restituzione e poteva perdere la casa. Le banche rifiutavano i mutui, i notai agivano con estrema prudenza, gli acquirenti fuggivano.

Il meccanismo perverso era il seguente: il codice civile accordava ai **legittimari** (coniuge, figli, ascendenti) una quota inviolabile dell'eredità. Se le donazioni effettuate in vita dal donante avevano leso queste quote, i legittimari potevano agire per recuperare il bene — anche dalle mani di un terzo acquirente ignaro e in buona fede.

Le azioni dei legittimari

- **Azione di Riduzione** (azione personale): accertava l'illegittimità delle donazioni lesive della quota legittima. Si rivolgeva al donatario per dichiarare inefficaci i trasferimenti eccedenti la quota disponibile.
- **Azione di Restituzione** (azione reale): si attivava quando il bene era stato trasferito a terzi, per recuperarlo da chiunque lo detenesse. Prescrizione: 20 anni dalla donazione o 10 anni dalla morte del donante.

Il risultato pratico era devastante: circa **218.000 donazioni immobiliari all'anno** in Italia, con una quota significativa di immobili "bloccati" — invendibili o vendibili solo con forti sconti e polizze assicurative costose.

2. Cosa cambia con la L. 182/2025

LA RIVOLUZIONE IN SINTESI

L'art. 44 modifica gli artt. 561, 563, 2652 e 2690 c.c. L'azione di riduzione **non pregiudica più i diritti del terzo acquirente a titolo oneroso**. Il legittimario leso esercita il diritto alla quota di legittima esclusivamente come **credito monetario** verso il donatario (che risponde con l'intero proprio patrimonio). Chi compra un immobile donato non rischia più di vedersi sottrarre la proprietà.

In termini concreti: il legittimario che subisce una lesione della propria quota di legittima potrà chiedere un risarcimento in denaro al donatario, ma **non potrà più pretendere la restituzione dell'immobile** dal terzo acquirente. Le ipoteche e i pesi iscritti dal donatario sull'immobile rimangono efficaci, rafforzando la tenuta delle garanzie bancarie.

3. Il regime transitorio

La riforma non si applica in modo uniforme a tutte le situazioni. Il legislatore ha previsto un regime transitorio articolato per bilanciare i diritti dei legittimari con le esigenze di certezza del mercato.

SCENARIO	DISCIPLINA APPLICABILE
Successioni aperte dopo il 18/12/2025	Nuove regole (L. 182/2025)
Successioni già aperte, con azione/opposizione già trascritta	Regime previgente
Successioni già aperte, legittimari non trascrivono entro 6 mesi	Nuove regole (L. 182/2025)

Ai legittimari interessati viene fissato un termine di **6 mesi** per notificare e trascrivere un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Se non provvedono entro questo termine, anche per le successioni già aperte si applica la nuova disciplina.

4. L'impatto sul mercato

La riforma consente la "liberazione" di **miliardi di euro** intrappolati nelle maglie del vecchio art. 563 c.c. Gli effetti pratici sono immediati e riguardano tutti gli operatori del settore.

- **Per gli acquirenti:** possono acquistare immobili di provenienza donativa senza il timore dell'azione di restituzione. La due diligence pre-acquisto resta necessaria, ma il rischio fondamentale è eliminato.
- **Per le banche:** possono concedere mutui su immobili donati senza rischio di perdita della garanzia ipotecaria. La riforma elimina la necessità di polizze assicurative specifiche.
- **Per i venditori:** beni finalmente commerciabili liberamente, senza necessità di sconti "da rischio donazione" che in passato potevano arrivare al 15-20% del valore.
- **Per gli operatori immobiliari:** trattative semplificate, meno necessità di assicurare acquirenti e banche sui rischi legati alla provenienza donativa dell'immobile.

⚠ CAUTELA NECESSARIA

La riforma non elimina la necessità di una **verifica professionale**. Sarà comunque sempre necessario valutare caso per caso, verificare lo stato delle successioni aperte, controllare la presenza di trascrizioni nel regime transitorio e farsi accompagnare da professionisti di grande esperienza.

*La donazione torna ad essere ciò che doveva sempre essere: un
atto di generosità, non una trappola giuridica.*

ANALISI USEC