



NORMATIVA

Donazioni e Azione di Riduzione: la Riforma che Abbatte Ottant'Anni di Paura

Il DDL Semplificazioni cambia le regole — Impatto su acquirenti, banche e mercato

IN SINTESI

- ▶ Azione di restituzione **eliminata** contro terzi acquirenti
- ▶ **218.000** donazioni immobiliari l'anno in Italia
- ▶ Per l'analisi completa: vedi **Quaderno n. 03**
- ▶ Legittimario: solo **credito monetario** verso il donatario
- ▶ Prescrizione vecchia: **20 anni** dalla donazione

Per decenni le donazioni immobiliari hanno rappresentato un incubo per il mercato italiano. La riforma in arrivo (poi divenuta **L. 182/2025**) promette di eliminare il principale ostacolo alla circolazione degli immobili donati. Questo Quaderno, pubblicato il 7 novembre 2025, anticipa i contenuti della riforma poi approvata il mese successivo.

1. Il problema storico

I legittimari (coniuge, figli, ascendenti) potevano esperire l'**azione di riduzione** per lesione della quota di legittima, seguita dall'**azione di restituzione** per recuperare il bene anche da terzi acquirenti. Prescrizione: 20 anni dalla donazione o 10 dalla morte del donante. Conseguenza: banche che rifiutavano mutui, acquirenti diffidenti, immobili "bloccati" per decenni.

2. La riforma in sintesi

IL CAMBIAMENTO FONDAMENTALE

Il DDL Semplificazioni (art. 44) prevede che l'azione di riduzione **non pregiudichi più i diritti del terzo acquirente a titolo oneroso**. Il legittimario leso avrà diritto solo a un **credito monetario** verso il donatario, non alla restituzione del bene. Il bene resta nelle mani dell'acquirente.

3. L'impatto atteso

Circa **218.000 donazioni immobiliari all'anno** in Italia. La riforma libera miliardi di euro di patrimonio immobiliare fino ad oggi intrappolato nelle maglie del vecchio art. 563 c.c. Per acquirenti e banche: maggiore sicurezza. Per venditori: beni finalmente commerciabili.

⚠️ NOTA USEC

Questo Quaderno, pubblicato il 7 novembre 2025, anticipa i contenuti della riforma poi approvata con L. 182/2025 (in vigore dal 18/12/2025), di cui abbiamo trattato nel **Quaderno n. 03**. Per l'analisi completa della legge definitiva, incluso il regime transitorio, si rimanda a quel numero.

Sarà comunque sempre necessario valutare caso per caso: la prudenza professionale resta indispensabile anche nel nuovo quadro normativo.

ANALISI USEC