



PATRIMONIO E TRUST

La riforma rivoluziona la circolazione degli immobili provenienti da donazione

di Angelo Ginex

Convegno di aggiornamento

Aspetti civilistici e fiscali nel passaggio generazionale

[Scopri di più](#)

La recente approvazione dell'**art. 44 del DDL Semplificazioni** introduce una **novità di grande rilievo** nella disciplina degli **immobili provenienti da donazione**, intervenendo su un assetto normativo che per decenni aveva generato incertezza, contenzioso e difficoltà operative. Il nodo centrale della Riforma riguarda l'eliminazione del **rischio**, per l'acquirente di un immobile donato, di subire un'**azione di restituzione** da parte dei legittimari del donante.

Sino a oggi, infatti, gli **artt. 561 e 563, c.c.**, consentivano agli **eredi lesi** nella quota di riserva **di agire non soltanto contro il donatario**, ma anche **contro i terzi** che avessero successivamente **acquistato l'immobile**, purché la domanda fosse esercitata **entro 10 anni dall'apertura della successione**. La sola potenzialità di un'azione restitutoria così ampia aveva trasformato la **donazione in una causa di instabilità della circolazione**, con la conseguenza che gli immobili donati risultavano **meno appetibili sul mercato**, spesso non erano accettati come garanzia ipotecaria e, in molti casi, richiedevano complesse **cautele negoziali**, inclusa la sottoscrizione di **polizze assicurative dedicate**.

La citata Riforma ha eliminato la possibilità di coinvolgere i **terzi acquirenti** nella tutela dei legittimari e ha trasformato **l'azione** che prima aveva **natura reale** in un ordinario **diritto di credito** esercitabile direttamente nei confronti del **donatario**. In questo modo, la reintegrazione della quota riservata resta pienamente garantita sul **piano sostanziale**, ma non comporta più il rischio di sottrarre un bene a chi lo abbia **acquistato in buona fede** sulla base di un titolo formalmente regolare. Il sistema successorio viene così ricondotto a una **dimensione più coerente**, in cui la responsabilità economica della lesione della legittima grava sul soggetto che ha beneficiato dell'attribuzione, **senza estendersi a soggetti terzi estranei al rapporto familiare**.

Le implicazioni per il mercato immobiliare sono significative. L'acquirente può ora contare su una **piena stabilità dell'acquisto**, senza la necessità di **richiedere garanzie ulteriori** e senza temere che eventi successori futuri possano rimettere in discussione la validità del trasferimento. Le **operazioni di mutuo** risultano semplificate, atteso che gli istituti finanziari



possono accettare **l'immobile proveniente da una donazione come garanzia**, superando le difficoltà del passato che spesso rendevano **tali beni poco idonei alla costituzione di ipoteche**. Questa nuova cornice normativa favorisce una **maggior liquidità del patrimonio familiare** e agevola **l'accesso al credito** per giovani coppie, famiglie e imprenditori, riducendo i costi complessivi delle **operazioni di acquisto e finanziamento**.

La modifica citata produce effetti anche sulle **strategie di pianificazione patrimoniale**. La **donazione**, che talvolta veniva considerata uno **strumento potenzialmente rischioso** a causa della disciplina restitutoria, può ora essere utilizzata in maniera più serena per strutturare **trasferimenti anticipati**, razionalizzare il patrimonio immobiliare o programmare **assetti successori** in contesti familiari e imprenditoriali. La certezza che il bene donato non subirà limitazioni alla sua **commerciabilità** permette al disponente di **scegliere la donazione senza penalizzare il valore del bene** e senza **generare vincoli indiretti** che potrebbero complicarne la futura gestione.

Pur incidendo profondamente sulla dinamica dei rapporti tra eredi e donatari, la Riforma mantiene fermo il **principio della tutela dei legittimari**, i quali conservano un **diritto di reintegrazione per equivalente** nei limiti della porzione lesiva. Il Legislatore ha, dunque, operato una **scelta di equilibrio** garantendo, da un lato, la certezza della **circolazione giuridica** dei beni e preservando, dall'altro, il nucleo fondamentale della **protezione successoria**, evitando tuttavia che questa si traduca in un ostacolo strutturale alla **libertà negoziale** dei cittadini.

L'intervento normativo assume un significato rilevante anche in **prospettiva sistematica**, in quanto la nuova legge, eliminando **l'azione reale verso i terzi acquirenti**, consente di **superare una criticità che aveva generato contenziosi**, rallentamenti nelle compravendite e un ricorso eccessivo a **strumenti cautelari**. Il risultato è un assetto più lineare, in cui la **circolazione** del bene viene sottratta alla possibilità di essere travolta da **azioni successorie** esercitate a distanza di molti anni.

In conclusione, il nuovo impianto normativo segna un **cambio di paradigma** nella gestione dei beni di provenienza donativa. La **certezza dell'acquisto** diventa la regola, la **tutela dei legittimari si riconduce a un diritto di credito**, la commerciabilità degli immobili aumenta e l'intero mercato immobiliare beneficia di un **clima più stabile e funzionale**. Professionisti, operatori del settore e famiglie possono oggi **contare su un equilibrio più razionale tra libertà negoziale e protezione dei diritti successori**, con ricadute positive sia sul piano giuridico sia su quello economico.