

DONAZIONI, APPROVATA LA RIFORMA PROMOSSA DAL NOTARIATO CHE SEMPLIFICA LA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI

COMUNICAZIONI CNN

NOTIZIARIO N 213 DEL 26 NOVEMBRE 2025

COMUNICATO STAMPA

COMUNICATO STAMPA

Roma, 26 novembre 2025 - È stata approvata oggi, in via definitiva, la legge che riforma la circolazione dei beni immobili di provenienza donativa (Ddl semplificazioni art. 44) grazie alla quale chi acquista oggi un immobile che il venditore ha ricevuto per donazione avrà la certezza di non doverlo restituire.

La riforma, che recepisce una proposta che il Consiglio Nazionale del Notariato portava avanti da oltre 10 anni, ha una portata storica, perché rappresenta una grande semplificazione a favore della circolazione dei beni immobili e un grande conseguente vantaggio per le famiglie e per tutti gli operatori del diritto, sanando una lacuna che da anni penalizzava il mercato immobiliare e la libertà negoziale dei cittadini.

La nuova norma elimina la possibilità, per gli eredi esclusi dalla donazione e lesi dalla medesima nella loro quota di legittima, di agire - come succedeva in passato - anche e direttamente contro i terzi acquirenti, chiedendo la restituzione del bene. Non scompare però la tutela dei legittimari (coniuge, figli e, nei casi previsti, ascendenti) esclusi dalla donazione. Essi vantano comunque un diritto di credito nei confronti direttamente del donatario, pari alla parte lesiva della loro legittima.

Finora il codice civile stabiliva che, in caso di decesso di un soggetto che aveva effettuato in vita una o più donazioni, i legittimari (coniuge, figli e, nei casi previsti, ascendenti) potessero chiedere la restituzione del bene e potessero farlo sia nei confronti del donatario che dei suoi aventi causa, entro i dieci anni successivi alla morte.

L'azione di restituzione che il codice civile prevedeva, dunque, non si limitava al rapporto tra eredi e donatario, ma poteva estendersi anche ai terzi che avessero successivamente acquistato il bene donato, entro un termine peraltro molto ampio.

Questo meccanismo nel tempo aveva generato un effetto di grande precarietà, alterando il mercato dei beni di provenienza donativa: fino ad oggi chi comprava un immobile proveniente da donazione rischiava di vederselo sottrarre anni dopo, a seguito di una rivendicazione da parte degli eredi, oltre al fatto che il bene con provenienza donativa risultava difficilmente commerciabile e non appetibile per le banche come garanzia nei mutui.

Il Notariato da tempo chiedeva con urgenza una tale riforma, anche alla luce del fatto che ogni anno in Italia, secondo i *Dati Statistici Notarili* che sono dati effettivi di tutti gli atti stipulati, vengono effettuate oltre 200mila donazioni immobiliari: nel 2021 ne sono state effettuate più di 221.000, nel 2022 quasi 213.000, nel 2024 218.000. Ecco perché dunque gli effetti concreti della riforma per i cittadini sono molteplici e tutti positivi.

Anzitutto, chi compra un immobile con provenienza donativa avrà maggiore sicurezza giuridica e non rischierà di vederselo sottrarre a distanza di anni. In secondo luogo, le banche potranno accettare senza problemi questi immobili come garanzia ipotecaria, rendendo meno complesso l'accesso al credito, soprattutto per le giovani coppie, le famiglie con redditi medi e gli imprenditori alle prese con la necessità di finanziamenti, senza esborso di ulteriori somme per garanzie accessorie.