

Donazioni immobiliari e successioni: cosa cambia con la nuova riforma

La riforma segna il passaggio da una tutela incentrata prevalentemente sul patrimonio familiare a una maggiore tutela del mercato, favorendo la circolazione dei beni e rafforzando il mercato immobiliare.

DI REDAZIONE

Il mercato immobiliare italiano e il wealth planning si trovano oggi al centro di una profonda trasformazione normativa, operativa e culturale, come emerso nel corso del webinar dedicato dal gruppo **Across** alla riforma degli immobili donati e alla pianificazione successoria regole e strumenti

Come ricordato da **Fabrizio Vedana** di [Across Fiduciaria](#) e socio fondatore di **Ereditax**, i dati del **Consiglio Nazionale del Notariato** mostrano come **le donazioni immobiliari siano un fenomeno in costante crescita**: nel 2024 sono state registrate 217.749 donazioni, in aumento del 6,8% rispetto al 2023, quando erano state 203.888, e in linea con i livelli record del 2021, anno in cui si era raggiunta quota 221.642 donazioni.

La composizione delle donazioni immobiliari del 2024 evidenzia una **prevalenza di abitazioni e fabbricati**, che rappresentano il 56,45%, in crescita rispetto al 55,81% del 2023, seguite dalla nuda proprietà di fabbricati con il 16,64%, sostanzialmente stabile, e dai terreni agricoli con il 13,25%, in lieve calo rispetto all'anno precedente.

A livello territoriale, le regioni con il maggior numero di immobili donati risultano la **Campania** con il 13,07%, il Trentino-Alto Adige con il 10,68%, la Sicilia con il 10,53% e la Puglia con il 9,94%.

Sul piano demografico, **la fascia di età prevalente dei donatori è compresa tra i 46 e i 55 anni**, pari al 26,11% del totale, con una concentrazione generale tra i 18 e i 55 anni, mentre le donazioni di usufrutto, che rappresentano il 16,47%, sono prevalentemente a favore di soggetti tra i 76 e i 99 anni. **I donanti, invece, tendono a effettuare donazioni a partire dai 56 anni**, a

conferma di una forte correlazione tra donazione immobiliare, pianificazione patrimoniale e passaggio generazionale.

Le prime rilevazioni condotte da **Across Real Estate Advisory** su un campione significativo di clientela Hnwi mostrano, inoltre, che **il patrimonio immobiliare detenuto da questa categoria è composto per il 48% da immobili residenziali** e per il 44% da immobili commerciali o pertinenziali, confermando il ruolo centrale del real estate nelle strategie di conservazione e trasmissione della ricchezza.

Il tema della pianificazione successoria e delle donazioni immobiliari è stato approfondito dal notaio **Jessica Ferrillo** anche dal punto di vista giuridico con l'analisi della riforma delle **provenienze donative** introdotta dalla **legge n. 182 del 2 dicembre 2025**. La provenienza donativa si verifica quando un bene è acquisito tramite donazione, che rappresenta un'anticipazione della successione e deve essere temperata con i principi fondamentali e inderogabili del diritto successorio italiano, in particolare con la tutela dei legittimari.

Ai sensi dell'articolo 536 del Codice civile, coniuge, uniti civilmente, figli e, in mancanza di figli, ascendenti sono i soggetti ai quali la legge riserva una quota di eredità. Nel quadro normativo antecedente alla riforma, gli articoli 553 e seguenti del Codice civile consentivano l'azione di riduzione, mentre l'articolo 563 permetteva l'azione di restituzione contro il donatario o il terzo acquirente entro venti anni dalla trascrizione della donazione o dieci anni dalla morte del donante.

Questo sistema, pur garantendo una forte tutela dei legittimari, penalizzava la circolazione giuridica degli immobili, generando instabilità del titolo e un impatto negativo sul mercato immobiliare. Il caso emblematico illustrato è quello di un immobile donato da un padre a uno dei figli, successivamente venduto a terzi: alla morte del donante, il figlio non beneficiario della donazione, leso nella quota di legittima, poteva agire prima in riduzione e poi in restituzione contro i terzi acquirenti, con il rischio concreto di sottrarre loro l'immobile o di imporre risarcimenti. Tale situazione determinava effetti pratici rilevanti, come l'incertezza nella circolazione dei beni, le difficoltà di vendita, la negazione di mutui ipotecari e l'accesso limitato al credito, poiché le banche spesso rifiutavano di finanziare immobili donati per il rischio di restituzione.

Numerosi casi concreti dimostravano come un acquisto potesse risultare rischioso anche a distanza di anni dalla donazione, come la perdita della casa o del denaro per l'acquirente, il blocco delle vendite per venti anni, la revoca della donazione per ingratitudine o per

sopravvenienza di figli, o ancora la perdita della caparra in caso di mutuo negato. Prima della riforma, la prassi aveva elaborato rimedi quali il mutuo dissenso, le polizze assicurative, le fidejussioni bancarie, la rinuncia all'azione di restituzione, la novazione della donazione e l'ampliamento della garanzia per evizione, senza tuttavia risolvere strutturalmente il problema.

Con l'articolo 44 della legge n. 182 del 2025, il legislatore è intervenuto riscrivendo integralmente l'articolo 563 del Codice civile e introducendo modifiche significative anche all'articolo 561. In particolare, è stato stabilito che i pesi e le ipoteche gravanti sugli immobili donati restano efficaci anche in caso di accoglimento dell'azione di riduzione, con l'obbligo per il donatario di compensare in denaro il legittimario per il minor valore derivante dai gravami.

Soprattutto, la nuova formulazione dell'articolo 563 prevede che l'accoglimento dell'azione di restituzione non pregiudichi i diritti reali dei terzi acquirenti, rendendo definitivo l'acquisto del terzo avente causa a titolo oneroso sin dal momento del trasferimento, indipendentemente dal decorso del termine ventennale dalla trascrizione della donazione. Il legittimario leso conserva soltanto un diritto di credito nei confronti del donatario e, in via sussidiaria e solo in caso di insolvenza, nei confronti dell'avente causa a titolo gratuito, ma mai verso l'avente causa a titolo oneroso.

Le ragioni della riforma risiedono nei blocchi del mercato immobiliare, nel disallineamento con altri ordinamenti europei e nell'esigenza di garantire certezza dei traffici e tutela dei terzi in buona fede. Gli obiettivi dichiarati sono quelli di aumentare la certezza dei traffici giuridici, tutelare i terzi acquirenti e il sistema creditizio e bilanciare i diritti dei legittimari con la sicurezza della circolazione immobiliare. La tutela reale, basata sul recupero diretto del bene, viene sostituita da una tutela obbligatoria, fondata su un diritto di credito, con effetti pratici che includono una maggiore facilità di vendita, un aumento dell'accesso al credito, una riduzione del contenzioso e un ruolo centrale del notaio e degli operatori del mercato immobiliare e bancario.

La situazione post riforma si caratterizza per la limitazione dell'azione di restituzione, il rafforzamento della tutela dell'acquirente in buona fede, la valorizzazione di assicurazioni e garanzie alternative e una maggiore stabilità dei trasferimenti immobiliari, con l'obiettivo dichiarato di rendere il bene liberamente commerciabile.

Permangono tuttavia alcune criticità, come il possibile indebolimento della tutela dei legittimari e il rischio di compressione dei diritti successori, che rendono necessaria l'adozione di strumenti compensativi adeguati. Nel complesso, la riforma segna il passaggio da una tutela incentrata prevalentemente sul patrimonio familiare a una maggiore tutela del mercato,

favorendo la circolazione dei beni e rafforzando il mercato immobiliare, pur mantenendo centrale il delicato bilanciamento tra gli interessi in gioco.

Latest News

MERGERS & ACQUISITIONS | 12 FEB, 2026

Nuveen compra Schroders in contanti

Nuveen ha raggiunto un accordo per l'acquisizione in contanti di Schroders per circa 9,9 miliardi di sterline britanniche, in un'operazione raccomandata dai rispettivi consigli di amministrazione.

SGR | 12 FEB, 2026

Nuovo ingresso nel team di Kairos guidato da Mario Unali

CASI GIUDIZIARI | 12 FEB, 2026

Popolare di Bari, l'ex a.d. De Bustis assolto dall'accusa di falso

CONTI | 12 FEB, 2026

Scm Sim chiude l'anno con utile in calo, ma raccolta in aumento

BANCHE | 11 FEB, 2026

Addio al top manager che portò Banca Manusardi in Borsa, la futura Banca Fideuram

RECLUTAMENTI | 11 FEB, 2026

Mediobanca Premier, a gennaio entrano sei nuovi cf

INTELLIGENZA ARTIFICIALE | 11 FEB, 2026

Mossa (Banca Generali): "l'IA non renderà mai la consulenza una commodity"

Continua a leggere

EDITOR'S PICKS

GIANLUCA BALDINI, CITYWIRE
ITALIA

TOP MOVES | 06 FEB, 2026

Esclusiva - Chi è il ceo di Azimut uscito per farsi la sua società