

## UNA NUOVA DISIPLINA PER LA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI DONATI



### 1. Premessa

La Legge 2 dicembre 2025, n. 182 “*Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese*”, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 182 del 3

dicembre 2025, ha introdotto una significativa (e da tempo auspicata) **riforma del regime di circolazione dei beni immobili oggetto di donazione e dei gravami insistenti sui beni donati**.

Obiettivo dichiarato della riforma è stato quello di “*stimolare la concorrenza nel mercato immobiliare e delle garanzie, agevolando la circolazione giuridica di beni e diritti provenienti da donazione e acquistati da terzi, con conseguente maggiore semplicità e certezza dei rapporti giuridici oltre a più ampie e agili possibilità di accesso al credito in relazione ai medesimi beni ove costituiti in garanzia*

Per quanto concerne, in particolare, la disciplina della circolazione degli immobili donati, oggetto di trattazione della presente *newsletter*, la riforma, da un lato, ha tenuto fermo il principio per cui è garantita, ai più stretti congiunti del *de cuius* – ossia moglie, figli e, in mancanza di questi, ascendenti (c.d. legittimi) – una **quota dell'eredità** (la c.d. quota di legittima), da calcolarsi sulla somma del valore dei beni appartenenti al *de cuius* al momento della morte, dei debiti e dei beni donati in vita dallo stesso, ma, dall'altro lato, ha innovato sensibilmente la disciplina in ordine alla possibilità, per tali soggetti, di ottenere la **restituzione dei beni donati**.

La precedente disciplina, infatti, consentiva ai legittimari, in presenza di determinate condizioni, di agire giudizialmente per far valere il pregiudizio subito alla quota di legittima e ottenere la restituzione dei beni immobili donati dal *de cuius* anche presso eventuali terzi acquirenti, scoraggiando inevitabilmente la circolazione di tali beni.

Per scongiurare il rischio di dover restituire l'immobile - e garantire comunque la commercializzazione di beni immobili che fossero stati in precedenza oggetto di donazione - si è sviluppata in Italia, nell'ultimo decennio, la prassi di sottoscrivere idonee **polizze assicurative** c.d. *Title insurance policies, species* delle polizze assicurative dette *Warranties&Indemnities* diffuse da tempo nelle transazioni M&A.

## 2. La disciplina previgente e relativi impatti sulla circolazione dei beni donati

L'art. 563 c.c., relativo agli effetti dell'azione di riduzione, nella **precedente formulazione**, prevedeva il diritto dei legittimari, una volta esperita vittoriosamente l'azione di riduzione nei confronti del donatario e previa escusione del patrimonio dello stesso, di esperire un'ulteriore azione nei confronti del terzo, volta a ottenere la restituzione dell'immobile in presenza delle seguenti condizioni: (i) il mancato decorso del termine di 10 anni dalla morte del *de cuius*; e (ii) il mancato decorso del termine di

20 anni dalla trascrizione della donazione presso i registri immobiliari. Il terzo comma lasciava, infine, all'acquirente contro cui fosse stata proposta l'azione di restituzione, la (magra, *sic!*) facoltà di ritenere la proprietà dell'immobile pagando l'equivalente in denaro al legittimario. In questo contesto, ogni acquisto di immobili oggetto di donazione richiedeva quindi un'attenta valutazione da parte dell'acquirente degli antefatti del trasferimento, quali la morte del donante e l'avvenuta trascrizione della donazione.

## 3. La nuova disciplina volta ad agevolare la circolazione dei beni precedentemente oggetto di donazione

Il **nuovo art. 563 c.c.** innova profondamente la precedente disciplina, escludendo la possibilità per i legittimari di richiedere ai terzi di restituire gli immobili precedentemente donati. La norma richiamata sancisce, infatti, il principio per cui l'esercizio dell'azione di riduzione, fermo l'onere di trascrizione della stessa, non può (in nessun caso) pregiudicare il diritto di proprietà acquisito da terzi a venti causa del donatario, gravando altresì sullo stesso l'obbligo di compensare in denaro i legittimari dell'eventuale pregiudizio arrecato dalla donazione alla quota di legittima.

In questo senso, la nuova disciplina, nell'ipotesi di beni trasferiti a terzi dal donatario, non lascia i legittimari sprovvisti di

protezione, ma garantisce agli stessi una **tutela di natura esclusivamente obbligatoria (e non reale)** di cui il donatario è responsabile. Due ulteriori condizioni devono, infatti, sussistere affinché sia il terzo (e non il donatario) a dover compensare in denaro i legittimari del pregiudizio subito alla quota di legittima, ossia (i) che donatario risulti essere insolvente; e (ii) che il terzo abbia ricevuto l'immobile a titolo gratuito, il che rende la casistica piuttosto residuale.

#### 4. Ambito di applicazione

L'art. 44 della Legge 2 dicembre 2025 n. 182, in chiusura, definisce l'ambito di applicazione della nuova disciplina stabilendo, innanzitutto, che la stessa si applichi alle **successioni aperte dopo la data di entrata in vigore della legge** (i.e., a partire dal 18 dicembre 2025).

La precedente disciplina continuerà, invece, a trovare applicazione con riferimento alle successioni aperte in data anteriore all'entrata in vigore (i.e., successioni aperte prima del 18 dicembre 2025) qualora (i) (in caso di successioni già aperte) la domanda di riduzione sia già stata notificata e trascritta entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge (i.e., entro il 18 giugno 2026), ovvero (ii) i legittimari abbiano notificato e trascritto nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge (i.e., entro il 18 giugno 2026).

Ne deriva che, qualora **entro sei mesi** dall'entrata in vigore gli adempimenti *sub* (i) e (ii) **non fossero completati**, la nuova disciplina si applicherà **anche alle successioni aperte prima del 18 dicembre 2025**.

#### 5. Conclusioni

Le modifiche apportate dalla riforma appaiono rilevanti e sembrano, invero, porre fine alla tradizionale diffidenza che, da sempre, ha caratterizzato la circolazione degli immobili donati rispetto a tutti gli altri. Logicamente attesi sono gli impatti sulla ormai diffusa prassi della sottoscrizione da parte dei terzi acquirenti delle c.d. *Title insurance policies*. Mentre, infatti, fino ad oggi, la sottoscrizione delle citate polizze ha rappresentato la prassi usuale seguita da quanti intendessero comunque completare l'acquisizione di un immobile che fosse stato in precedenza donato, la nuova disciplina, spostando in maniera significativa l'esigenza di tutela dal terzo acquirente al donatario, è facile immaginare che possa portare alla creazione e commercializzazione di nuovi prodotti assicurativi che verranno per lo più utilizzati nelle transazioni intercorrenti tra donatari e terzi, semplificando (e riducendo i costi) delle transazioni successive.

**Avv. Valentina de Campo**  
[valentina.decampo@gvalex.it](mailto:valentina.decampo@gvalex.it)



GRECO VITALI  
ASSOCIATI

[gvalex.it](http://gvalex.it)