RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di STEFANO ZANON

# Donazione immobili: compravendite senza più paure

*L'art. 44 L. 182/2025 ha riformato gli artt. 561 e 563 c.c., chiudendo l'era dei titoli "deboli". Chi compra da un donatario non rischia più; il legittimario leso può rivalersi solo in denaro sul donatario.*

**Il problema precedente** - Fino al 17.12.2025, comprare una casa che il venditore aveva ricevuto in donazione era un'operazione rischiosa. Se il donante aveva figli o altri eredi con diritto alla quota di legittima, e la donazione li aveva lesi, questi potevano agire in giudizio e chiedere la restituzione del bene anche a chi lo aveva comprato in buona fede e a prezzo pieno. Le banche lo sapevano bene, e spesso si rifiutavano di concedere mutui su questi immobili. Il risultato pratico era un mercato ingessato: immobili difficili da vendere, quasi impossibili da ipotecare, con clausole di garanzia costose e polizze assicurative dedicate inserite di routine nei contratti.

**Cosa ha cambiato la riforma** - La L. 2.12.2025, n. 182 ha tagliato il nodo con decisione. Dal 18.12.2025 le regole sono radicalmente diverse:
- **chi compra pagando (a titolo oneroso) da un donatario è al sicuro.** Il legittimario leso non può più rivolgersi all'acquirente per riavere il bene, in nessun caso e con nessuna azione. L'unica eccezione riguarda il caso in cui la domanda di riduzione fosse già stata trascritta in conservatoria prima dell'acquisto: in quel caso il rischio era visibile e conoscibile, e il compratore ne deve rispondere;
- **le ipoteche reggono.** Se il donatario aveva gravato il bene con un'ipoteca, ad esempio per garantire un mutuo bancario, quella ipoteca sopravvive anche se la donazione viene successivamente ridotta dal giudice. La banca non perde la sua garanzia. Al massimo il donatario dovrà compensare il legittimario per la riduzione di valore che ne deriva;
- **il legittimario leso ha diritto solo a un rimborso in denaro.** Non può più pretendere la restituzione fisica del bene, né dall'acquirente né dall'istituto di credito. Il suo unico interlocutore è il donatario, che dovrà compensarlo in denaro nella misura necessaria a reintegrare la quota di riserva. Se il donatario non ha liquidità sufficiente, il legittimario resta creditore e potrà agire sul suo patrimonio complessivo come qualsiasi altro creditore, senza alcun diritto preferenziale sull'immobile donato.

Il legittimario potrà in qualsiasi tempo richiedere al donatario il pagamento, purché eviti la prescrizione (decennale ex art. 2946 c.c.) del suo credito. Potrebbe anche agire con revocatoria impugnando l'atto dispositivo del donatario (artt. 2901 ss. c.c.), ma si tratta di un'eventualità che è assai difficile e non rappresenta, per il terzo avente causa, un rischio specifico legato alla provenienza donativa.

**Chi ha ricevuto a titolo gratuito dal donatario** - Un caso diverso riguarda chi ha ricevuto a sua volta in donazione il bene dal donatario. In questa situazione un rischio patrimoniale residuo esiste ancora: se il primo donatario risulta insolvente, il secondo può essere chiamato a sborsare una somma a favore del legittimario leso, nei limiti di quanto ha guadagnato dalla donazione. Ma anche in questo caso la proprietà dell'immobile non è mai in discussione. Chi si trova in questa posizione non perde la casa: perde eventualmente del denaro, e solo se il donatario originario non è in grado di pagare.

**Conseguenze operative** - Per chi lavora quotidianamente con le compravendite immobiliari, le ricadute pratiche sono immediate e concrete. Le polizze assicurative *"donazione sicura",* che coprivano il rischio di restituzione del bene, non servono più per gli acquisti a titolo oneroso. Le banche possono tornare a finanziare con serenità questi immobili, sapendo che l'ipoteca iscritta non verrà travolta da future azioni dei legittimari. I rogiti si snelliscono. Una semplificazione che si traduce in risparmio di tempo e costi per tutte le parti.

**Un paradosso da considerare** - La riforma genera una situazione inattesa, che vale la pena conoscere. A regime, comprare da chi ha ricevuto una donazione è oggi più sicuro che comprare da un erede o da un legatario. Per la lesione da testamento, infatti, l'azione di riduzione trascritta entro 3 anni dall'apertura della successione può ancora travolgere i diritti dell'acquirente, anche se ha già trascritto regolarmente il suo atto. Per la provenienza donativa questo rischio non esiste più. La precedente *"provenienza debole"* per eccellenza è diventata, sul piano della circolazione immobiliare, la più solida in assoluto.

Riproduzione vietata - giovedì 14 maggio 2026