



Immobili, compravendita di beni donati: ecco cosa cambia per chi acquista

Descrizione

(Adnkronos) â??

NovitÃ in arrivo per gli immobili donati e poi rivenduti. Chi acquista oggi un immobile che il venditore ha ricevuto per donazione avrÃ la certezza di non doverlo restituire. A stabilirlo una norma del Ddl semplificazioni (art. 44), appena approvato in via definitiva, che riforma la circolazione dei beni immobili di provenienza donativa. Una riforma che ha una portata storica, perchÃ© rappresenta una grande semplificazione a favore della circolazione dei beni immobili e un conseguente vantaggio per le famiglie e per tutti gli operatori del diritto, sanando una lacuna che da anni penalizzava il mercato immobiliare e la libertÃ negoziale dei cittadini.

A chiarire come funzionerÃ ora il sistema Ã il Consiglio nazionale del Notariato, che per oltre 10 anni si Ã battuto per questa riforma. Nello specifico, la nuova norma elimina la possibilitÃ , per gli eredi esclusi dalla donazione e lesi dalla medesima nella loro quota di legittima, di agire â?? come succedeva in passato â?? anche e direttamente contro i terzi acquirenti, chiedendo la restituzione del bene. Non scompare perÃ² 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 piÃ¹ donazioni, i legittimari (coniuge, figli, genitori) 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, fa notare il Consiglio nazionale del Notariato, aveva generato un effetto di grande precarietÃ , 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.

Per questo, 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, assicura il Notariato, 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.

â??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Novembre 27, 2025

Autore

redazione