



COMUNICATO STAMPA

SICUREZZA NELLA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI DONATI, PATTI DI FAMIGLIA E CONTINUITA' D'IMPRESA: LE PROPOSTE DEL NOTARIATO IN OCCASIONE DEL 61° CONGRESSO NAZIONALE

Roma, 17 ottobre 2025 – Sicurezza nelle donazioni immobiliari, pianificazione patrimoniale e continuità delle imprese familiari. Questi i temi al centro del 61° Congresso Nazionale del Notariato, dal titolo **“50 anni dalla Riforma: il notaio e la famiglia. Radici, nuovi bisogni e prospettive”** che si tiene in questi giorni a Roma alla presenza di oltre 1200 notai. Durante l'evento, i rappresentanti del Notariato, delle Istituzioni e del mondo accademico hanno riflettuto sull'evoluzione delle normative, nella consapevolezza che le esigenze patrimoniali delle famiglie sono mutate e occorre trovare soluzioni concrete e certe.

*“A partire dalla riforma del 1975, il diritto di famiglia italiano ha conosciuto significativi sviluppi per rispondere ai profondi cambiamenti sociali e culturali. - dichiara **Vito Pace**, Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato - Oggi, con la crescente pluralità delle forme familiari e il riconoscimento giuridico delle unioni civili, il diritto di famiglia è chiamato a fronteggiare nuove sfide legate alla sicurezza patrimoniale, all'autonomia negoziale e alla gestione dei patrimoni familiari, temi sempre più centrali nel dibattito giuridico e sociale. Il Notariato è impegnato ad offrire soluzioni giuridiche pratiche finalizzate a risolvere problematiche concrete per i cittadini, famiglie e imprese nell'ottica di mantenere un quadro giuridico sicuro e moderno, senza ledere i diritti fondamentali”.*

Ne è un esempio la **modifica della disciplina relativa alla circolazione dei beni di provenienza donativa** proposta da tempo dal Notariato e recepita nell'art. 15 del disegno di legge semplificazioni recentemente approvato al Senato, una riforma di portata storica perché rappresenta una grande semplificazione in favore delle famiglie, della circolazione dei beni immobili e per tutti gli operatori del diritto.

Ogni anno in Italia vengono effettuate oltre 200.000 donazioni immobiliari: nel 2021 ne sono state effettuate più di 221.000, nel 2022 quasi 213.000, nel 2024 218.000. Si tratta di un fenomeno che costituisce una parte significativa della gestione del patrimonio delle famiglie in un paese dove la popolazione invecchia sempre di più. Tuttavia, molti di questi beni sono soggetti al rischio di “blocchi” giuridici: gli immobili donati, infatti, possono essere oggetto di richieste di restituzione da parte degli eredi legittimari in caso di lesione della legittima. Questo meccanismo genera incertezze nel mercato immobiliare, rendendo difficili le transazioni e complicando l'accesso al credito, poiché le banche sono riluttanti ad accettare tali immobili come garanzia per i mutui.

La proposta del Notariato mira a superare questa problematica, stabilendo **che gli eredi legittimari non possano più chiedere la restituzione di un immobile donato a un terzo acquirente**. In altre parole, chi acquista un immobile donato avrà la certezza che il bene non potrà più essere oggetto di rivendicazione. Nonostante la modifica proposta elimini la possibilità di restituzione del bene agli eredi legittimari, la loro tutela rimarrà intatta. **Gli eredi legittimari non perderanno i propri diritti, ma li vedranno trasformati in un diritto di credito nei confronti del donatario, equivalente al valore del bene donato, così come già avviene in diversi ordinamenti stranieri, a partire dalla Germania.**

Questo approccio consente di tutelare il principio di equità, assicurando che gli eredi ricevano una compensazione adeguata, senza compromettere la certezza giuridica per gli acquirenti e per il mercato.

Gli effetti concreti per i cittadini, dunque, sono molteplici. Anzitutto, chi compra un immobile avrà maggiore sicurezza giuridica e non rischierà di vederselo sottrarre a distanza di anni. In secondo luogo, le banche potranno accettare più facilmente questi immobili come garanzia ipotecaria, rendendo meno complesso l'accesso al credito oggi particolarmente gravoso per le giovani coppie, i soggetti con redditi intermittenti e gli imprenditori.

Le nuove regole si applicheranno subito alle successioni aperte dopo l'entrata in vigore della legge. Per quelle già in corso, resteranno in vigore le vecchie norme solo se l'azione di riduzione è già stata proposta o viene avviata entro sei mesi. Superata questa finestra temporale, il nuovo regime diventerà valido per tutti.

Altro grande tema che riguarda **la pianificazione patrimoniale delle famiglie è quello della continuità delle imprese familiari** - che costituiscono il 70% delle aziende italiane - messa a rischio dalla bassa percentuale di sopravvivenza alle transizioni generazionali: solo il 30% delle imprese familiari supera il primo passaggio generazionale, e meno del 10% arriva alla terza generazione.

Il Notariato propone la **revisione del "patto di famiglia"** istituito - introdotto dalla legge n. 55 del 2006 - finalizzato a garantire il passaggio generazionale d'impresa, evitando ripercussioni negative sulla successione grazie all'eliminazione del rischio di azioni giudiziarie relative alla divisione (cosiddette richieste di collazione) o alla lesione di legittima (cosiddetta azione di riduzione).

La proposta di revisione mira a superare alcune criticità che hanno finora limitato la diffusione di questo strumento, introducendo novità rilevanti.

Finora, i patti di famiglia sono stati utilizzati in pochissimi casi, poiché, secondo la normativa attuale del «patto orizzontale», è l'assegnatario dell'azienda o delle partecipazioni a dover liquidare gli altri eredi legittimari non assegnatari e non l'imprenditore che stipula il contratto. Quest'ultimo, al contrario, disponendo di mezzi finanziari maggiori, sarebbe in grado di compensare più facilmente i legittimari non beneficiari del patto di famiglia.

Il Notariato propone, pertanto, la possibilità di stipulare un patto di famiglia - cosiddetto «patto verticale» - **che consente al disponente di soddisfare direttamente le ragioni dei legittimari non beneficiari, senza dover gravare il beneficiario assegnatario, spesso privo di liquidità sufficiente per far fronte a tali compensazioni**. Queste compensazioni, non soggette a riduzione o collazione, restano tutelate dal patto di famiglia, rafforzando così la sua natura divisionale.

Il Notariato **propone inoltre la possibilità di stipulare un patto di famiglia senza la partecipazione di tutti i legittimari**. Per quelli che partecipano, sarà previsto il riconoscimento di un diritto di credito, calcolato sulla base del valore dell'azienda e delle partecipazioni societarie. I legittimari che non partecipano al contratto avranno diritto alla liquidazione della loro quota, anche con altri beni, tenendo conto anche degli interessi legali.

Per informazioni

Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato:

Chiara Cinti 346/3808202 - ccinti@notariato.it

Silvia Scafati 348/7267921 - sscafati@notariato.it

Erminia Chiodo 366/9110270 - echiodo@notariato.it