



Milano – Dicembre, 2025

## APPROVATA LA RIFORMA IN MATERIA DI CIRCOLAZIONE DEI BENI DI PROVENIENZA DONATIVA

Il 26 novembre 2025 il Parlamento ha approvato in via definitiva la **riforma sulla circolazione dei beni immobili di provenienza donativa** (art. 44 del Ddl Semplificazioni), che è intervenuta su un assetto normativo che per decenni ha generato incertezze e difficoltà operative.

1. Fino ad oggi, se il *de cuius* aveva posto in essere donazioni in vita, in caso di lesione della quota di legittima (ovvero, quella quota del patrimonio del *de cuius* che viene riservata per legge a determinati soggetti), il legittimario leso che avesse ottenuto una sentenza di riduzione, aveva diritto alla restituzione del bene dal donatario **libero dai pesi e dalle ipoteche costituiti sullo stesso** (come stabilito dall'art. 561, primo comma, del Codice Civile). Tali pesi e ipoteche costituiti sul bene **rimanevano efficaci soltanto nel caso in cui la riduzione fosse stata domandata dopo 20 anni dalla trascrizione della donazione**; in questo caso, l'erede legittimario aveva diritto ad una compensazione in denaro dal donatario in ragione del minor valore del bene.

Con la **novella legislativa** viene riscritto l'art. 561, primo comma, del Codice Civile, prevedendo che il legittimario leso che ottenga una sentenza di riduzione e la restituzione del bene dal donatario, si veda restituito tale bene **gravato dai pesi e dalle ipoteche** costituiti sullo stesso, che mantengono la loro efficacia. Il legittimario pretermesso avrà diritto ad una compensazione economica a carico del donatario, in ragione del minor valore del bene e nei limiti di quanto necessario per la reintegra della sua quota di legittima.

Tale disciplina si applica non soltanto ai beni immobili e ai beni mobili registrati, ma anche ai **beni mobili non iscritti in pubblici registri**.

### Art. 561 – Testo ante riforma

*«Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione **sono liberi da ogni peso o ipoteca** [2808 c.c.] di cui il legatario o il **donatario** può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, purché la domanda sia stata proposta entro dieci anni*

### Art. 561 – Testo novellato

*«Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'art. 2652. **I pesi e le ipoteche di cui il donatario ha gravato gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione restano efficaci** e il donatario è obbligato a compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata, salvo il disposto del numero 1) del primo comma*

#### Art. 561 – Testo ante riforma

*dall'apertura della successione. La stessa disposizione si applica per i mobili iscritti in pubblici registri”.*

#### Art. 561 – Testo novellato

*dell'articolo 2652. Le stesse disposizioni si applicano per i pesi e le garanzie di cui il donatario ha gravato i beni mobili iscritti in pubblici registri. Restano altresì efficaci i pesi e le garanzie di cui il donatario ha gravato i **beni mobili non iscritti in pubblici registri** restituiti in conseguenza della riduzione e il donatario è obbligato a compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata».*

2. Il vero e proprio nodo centrale della Riforma riguarda il diritto dei legittimari pretermessi ad ottenere la restituzione del bene trasferito dal donatario a terzi.

**Fino ad oggi**, infatti, l'art. 563 del Codice Civile prevedeva che il legittimario leso che avesse ottenuto una sentenza di riduzione, in caso di escussione infruttuosa del donatario, potesse agire per ottenere la **restituzione dell'immobile dai terzi acquirenti che lo avessero acquistato dal donatario (anche se in buona fede)**. La restituzione poteva essere domandata entro 20 anni dalla trascrizione della donazione.

**Con la riforma viene riscritto l'art. 563 del Codice Civile.** In particolare:

- il legittimario leso nella sua quota di legittima **non avrà più la possibilità di domandare la restituzione dell'immobile ai terzi che lo abbiano acquistato dal donatario**, a condizione che il loro acquisto sia stato trascritto prima della domanda di riduzione. In altri e più chiari termini, se un terzo ha comprato un bene di provenienza donativa e trascritto l'atto di acquisto nei registri immobiliari prima che l'erede leso abbia trascritto la sua azione di riduzione, tale terzo acquirente non potrà perdere l'immobile acquistato;
- **il legittimario leso nella sua quota di legittima avrà un diritto di credito verso il donatario**, che dovrà compensarlo in denaro nei limiti necessari a reintegrare la sua quota di legittima. Dunque, la tutela del legittimario leso si converte da tutela reale a tutela obbligatoria;
- **se il donatario risulta in tutto o in parte insolvente e ha trasferito il bene a terzi a titolo gratuito (dunque, senza un corrispettivo)**, il legittimario leso avrà diritto ad una compensazione economica **dal terzo avente causa a titolo gratuito**, nei limiti del vantaggio economico conseguito da quest'ultimo con il trasferimento.

### Testo dell'art. 563 ante riforma

*“Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, **il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti**, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi [559 c.c.], **la restituzione degli immobili**.*

*L'azione per ottenere la restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni, cominciando dall'ultima. Contro i terzi acquirenti può anche essere richiesta, entro il termine di cui al primo comma, la restituzione dei beni mobili, oggetto della donazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede.*

*Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro.*

*Salvo il disposto del numero 8) dell'articolo 2652, il decorso del termine di cui al primo comma e di quello di cui all'articolo 561, primo comma, è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Il diritto dell'opponente è personale e rinunziabile. L'opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi venti anni dalla sua trascrizione”.*

### Testo novellato dell'art. 563 c.c. (Effetti della riduzione della donazione)

*“La riduzione della donazione, salvo il disposto del numero 1) del primo comma dell'articolo 2652, **non pregiudica i terzi ai quali il donatario ha alienato gli immobili donati**, fermo l'obbligo del donatario medesimo di **compensare in denaro** i legittimari nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata.*

*Se il **donatario** è in tutto o in parte **insolvente**, l'avente causa **a titolo gratuito** è tenuto a **compensare in denaro** i legittimari nei limiti del vantaggio da lui conseguito.*

*Le stesse disposizioni si applicano in caso di alienazione di beni mobili, salvo quanto previsto dal numero 1) del primo comma dell'articolo 2690”*

### 3. La nuova disciplina si applica:

- (i) *“alle successioni aperte **dopo la data di entrata in vigore della presente legge**”;*
- (ii) *alle successioni aperte **in data anteriore** all'entrata in vigore della novella legislativa, “decorsi sei mesi dalla sua entrata in vigore” senza che, in questo arco temporale, sia **stata notificata e trascritta una domanda di riduzione o un atto di opposizione stragiudiziale alla donazione**.*

4. I benefici determinati dalla riforma riguardano:
- **Maggiore sicurezza giuridica** nella compravendita degli immobili;
  - **Maggior facilità nell'accesso al credito:** le banche potranno accettare gli immobili come garanzia ipotecaria senza difficoltà, semplificando la concessione di mutui.