



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 lesso 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 lesso 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 reintegrazione 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 lesa 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 aveniente 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 pronunziata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l’escusione 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 rinunciabile. L’opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi venti anni dalla sua trascrizione”.

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**.

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”

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.