

SOCI

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO DELIETI
Avvocato

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANGELICA CISARRI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

LETIZIA BELLÌ
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

GERMANO ROSSI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ASSOCIATI

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

DANIELA GABURA
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI
Consulente del Lavoro

SARA MAGNANI
Dottore Commercialista

LIZE PRENDUSHI
Avvocato

SARA FELISA
Avvocato

MASSIMO DELLI
Consulente del Lavoro

CONTATTI

PARMA, 43121
Stradello Marche n.6,
Tel.+39 0521 237578

LANGHIRANO, 43013
Via XX Settembre n.6,
Tel.+39 0521 853 989

Mail: info@studiofurlotti.it
Sito: www.studiofurlotti.it

Oggetto: Riforma della disciplina della circolazione degli immobili donati.

A partire dal 18 dicembre 2025, entrano in vigore importanti modifiche al Codice Civile introdotte dalla Legge n. 182/2025, relative alla semplificazione e digitalizzazione dei procedimenti. Tali novità impattano significativamente la circolazione degli immobili donati, i termini di successione e la gestione dell'eredità.

1. Immobili Donati: Tutela Rafforzata per gli Acquirenti Terzi

La modifica più rilevante riguarda la circolazione degli immobili che provengono da donazione. La nuova normativa interviene sugli artt. 561, 562, 563, 2652 e 2690 c.c. e mette al sicuro gli acquisti di tali beni.

Soppressione dell'Azione di Restituzione: Viene soppresso il diritto dei legittimari lesi (coloro esclusi dalla successione o che non hanno ricevuto la quota riservata) di chiedere ai terzi acquirenti la restituzione degli immobili che il donatario aveva loro alienato. Questa possibilità era riconosciuta dalla precedente formulazione dell'art. 563 c.c.

Azione contro il Donatario: Il legittimario leso potrà ora chiedere la restituzione dell'immobile solo al donatario.

Compensazione in Denaro: Se l'immobile è stato alienato, il legittimario ha diritto a ricevere una compensazione in denaro dal donatario (a condizione che il patrimonio di quest'ultimo sia capiente).

Tutela dell'Acquirente a Titolo Oneroso: Solo chi ha acquistato l'immobile a titolo oneroso (es. con compravendita) è effettivamente esonerato dal rischio di dover compensare i soggetti lesi. I terzi che hanno ricevuto il bene a titolo gratuito (es. con un'ulteriore donazione) potrebbero essere chiamati a compensare in denaro i legittimari, nei limiti del vantaggio conseguito.

2. Regime Transitorio per le Successioni Già Aperte (Decessi Anteriori al 18/12/2025)

La nuova disciplina si applica alle successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025 (decessi avvenuti a partire da tale data).

Per le successioni già aperte, i legittimari possono ancora proporre l'azione di restituzione contro gli acquirenti dei donatari, ma solo a condizione che:

- abbiano già notificato e trascritto un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione (ex art. 563 comma 4 c.c.);
- oppure, notifichino e trascrivano tale atto entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge (cioè entro il 18 giugno 2026) nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa.

Attenzione: Se l'opposizione non viene notificata e trascritta entro i sei mesi, la nuova disciplina (che tutela i terzi acquirenti) si applica anche alle successioni aperte prima del 18 dicembre 2025.

3. Trascrizione dell'Accettazione Tacita o Presunta dell'Eredità

Viene interpolato l'art. 2648 c.c., consentendo la trascrizione dell'acquisto mortis causa (a causa di morte) di diritti immobiliari nei pubblici registri anche per i chiamati che abbiano accettato l'eredità tacitamente (art. 476 c.c.).

Come si attua l'accettazione tacita? Compimento di un atto che presuppone necessariamente la volontà di accettare e che l'erede non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede (ad esempio: possesso dei beni ereditari non accompagnato dalla redazione dell'inventario nei tre mesi, o redazione di un inventario non seguita da accettazione/rinuncia nei termini).

Documento necessario: l'erede o il suo successore dovrà produrre una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata) che attesti l'avvenuta accettazione.

4. Dimezzamento dei Termini per Assenza e Morte Presunta

Anche i termini per la dichiarazione di assenza e di morte presunta vengono dimezzati (art. 38):

- Assenza (art. 49 c.c.): Il termine si riduce a un anno (invece di due) da quando non si hanno più notizie dello scomparso, per poterne chiedere la dichiarazione.
- Morte Presunta (art. 58 c.c.): Il termine si riduce a cinque anni (invece di dieci) da quando non si hanno più notizie dell'assente o dello scomparso, per poter chiedere la dichiarazione giudiziale di morte presunta.

Lo Studio resta a disposizione.

Avv. Paolo Delieti

Avv. Angelica Cisarri

Avv. Massimo Zerbini