

**OGGETTO: donazioni immobiliari e tutela dei legittimari – cosa cambia con la riforma 2025.**

**1. Oggetto e finalità della riforma.**

La legge 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44, ha profondamente modificato gli artt. 561 e 563 c.c., intervenendo anche sugli artt. 2652 e 2690 c.c. con l'obiettivo dichiarato di favorire la circolazione dei beni di provenienza donativa e l'accesso al credito, riducendo il rischio giuridico percepito su tali beni.

La "nuova regola applicabile" è che la tutela dei legittimari, nel caso di donazioni lesive, non si estende più – salvo casi limitati – ai terzi aventi causa dal donatario, ma si concentra sul patrimonio del donatario stesso (ed eventualmente dell'avente causa a titolo gratuito).

**1.2 Disciplina previgente dell'art. 563 c.c. (donazioni e azione contro gli aventi causa).**

**1.2.1 Testo originario (1942).**

- In presenza di donazione lesiva, il legittimario doveva:
  - ottenere una sentenza di riduzione passata in giudicato;
  - escutere preventivamente i beni del donatario;
  - solo in caso di incapacienza, esercitare azione di restituzione contro gli aventi causa (a titolo oneroso o gratuito) del donatario, senza alcun limite temporale.
- Per i mobili, l'azione era ammessa ma il terzo di buona fede poteva opporre l'acquisto ex art. 1153 c.c. (c.d. possesso di buona fede).

La complessità del percorso rendeva l'azione di restituzione, nella pratica, poco utilizzata, ma la mera astratta possibilità incideva negativamente sulla commerciabilità degli immobili di provenienza donativa e sulla concedibilità di mutui ipotecari.

**1.2.2 Riforma del 2005.**

- Introdotto un limite di **20 anni dalla trascrizione della donazione** oltre il quale l'azione di restituzione non poteva più essere esercitata contro gli aventi causa dal donatario (pur restando ferma la riducibilità della donazione e l'obbligo risarcitorio del donatario verso il legittimario).
- Stesso termine ventennale per i beni mobili (e mobili registrati, dalla trascrizione).
- Inserito il comma 4 dell'art. 563 c.c.: possibilità per i legittimari di notificare e trascrivere **opposizione alla donazione**, sospendendo di fatto il decorso del ventennio e consentendo una protrazione potenzialmente indefinita del rischio restitutorio per gli aventi causa.

Questa "vecchia regola" ha mantenuto elevato il rischio percepito sugli immobili donati, malgrado il limite ventennale, proprio per l'effetto sospensivo e rinnovabile dell'opposizione.

**1.3 La riforma del 2025: nuova disciplina dell'art. 563 c.c. – Effetti della riduzione della donazione.**



### 1.3.1 Eliminazione dell'azione di restituzione contro gli aventi causa onerosi.

La rubrica dell'art. 563 c.c. diventa **"Effetti della riduzione della donazione"**, eliminando ogni riferimento agli aventi causa dal donatario.

Il nuovo testo stabilisce che:

- la riduzione della donazione **non pregiudica i terzi acquirenti di immobili dal donatario**, salvo il caso in cui la domanda di riduzione sia stata trascritta prima del loro acquisto (principio di priorità della trascrizione ex art. 2652, n. 1, c.c. novellato);
- la tutela reale del legittimario non si estende dunque, di regola, al patrimonio dei terzi acquirenti a titolo oneroso.

La nuova regola applicabile è quindi:

- per gli acquisti **a titolo oneroso** da donatario (immobili o mobili registrati), l'acquirente è al riparo dagli effetti della riduzione, salvo trascrizione anteriore della domanda di riduzione.

### 1.3.2 Aventi causa a titolo gratuito (il "donatario del donatario").

Per i terzi aventi causa **a titolo gratuito** dal donatario, la riforma mantiene un profilo di responsabilità:

- 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 conseguito, senza perdita della titolarità del bene.

Per i beni mobili (anche registrati) non è più richiamato il possesso di buona fede, perché il legittimario non può comunque più agire per la restituzione del bene, ma solo per la compensazione in denaro secondo le regole sopra descritte, sempre con applicazione del principio di priorità delle formalità pubblicitarie (art. 2690 c.c. novellato).

## 1.4 Diritto intertemporale e sorte delle opposizioni alla donazione.

### 1.4.1 Campo di applicazione temporale della nuova disciplina.

- Il nuovo art. 563 c.c. si applica alle **successioni aperte dal 18 dicembre 2025** (data di entrata in vigore della riforma).
- Per le successioni aperte **prima** del 18 dicembre 2025, la disciplina previgente continua ad applicarsi se:
  - alla data del 18 dicembre 2025 era già stata notificata e trascritta domanda di riduzione o opposizione alla donazione; oppure
  - in mancanza, se tali atti vengono notificati e trascritti **entro il 18 giugno 2026** (sei mesi dall'entrata in vigore).

Decorso inutilmente il 18 giugno 2026, anche per le successioni anteriori si applicherà la nuova disciplina, con perdita della possibilità di azione di restituzione contro gli aventi causa dal donatario.

### 1.4.2 Donante ancora in vita al 18 dicembre 2025 e atti di opposizione.

Secondo una lettura strettamente letterale delle norme novellate:



- se il donante era **ancora in vita al 18 dicembre 2025**, gli atti di opposizione alla donazione già compiuti in vigenza del vecchio art. 563, comma 4, c.c. resterebbero **privi di effetto**, poiché strumentali a un'azione (restitutoria) non più prevista dall'ordinamento;
- in tale ipotesi, non sarebbe possibile utilizzare la finestra del 18 giugno 2026 per conservare il vecchio regime.

Appare, tuttavia, possibile teorizzare un'applicazione **analogica** della norma transitoria alle donazioni anteriori al 18 dicembre 2025, anche se il donante è sopravvissuto a tale data, per:

- evitare la cancellazione retroattiva degli effetti di atti di opposizione già compiuti;
- evitare disparità di trattamento tra legittimari, potenzialmente in contrasto con l'art. 3 Cost.

Tale impostazione, se accolta, consentirebbe di:

- salvaguardare gli atti di opposizione già notificati e trascritti prima della riforma;
- ammettere nuove opposizioni entro il 18 giugno 2026 per tutte le donazioni perfezionate prima del 18 dicembre 2025, a prescindere dalla data di apertura della successione.

#### **1.4.3 È ancora ricevibile l'atto di opposizione alla donazione?**

- Sì, **fino al 18 giugno 2026**, per successioni aperte prima del 18 dicembre 2025, secondo l'interpretazione già fatta propria dal Consiglio Nazionale del Notariato.
- Secondo l'interpretazione estensiva sopra ricordata, l'opposizione sarebbe ricevibile, sempre entro il 18 giugno 2026, in relazione a tutte le donazioni anteriori al 18 dicembre 2025, anche se il donante era vivo alla data di entrata in vigore.

Dopo il 18 giugno 2026 l'atto di opposizione non sarà più giuridicamente utile, poiché non potrà più produrre gli effetti conservativi della disciplina previgente.

### **1.5 Nuova disciplina dell'art. 561 c.c. – Restituzione degli immobili.**

#### **1.5.1 Regime previgente.**

Nel testo originario e poi nella versione del 2005:

- il legittimario, ottenuta la riduzione di una donazione lesiva, poteva chiedere la **restituzione dell'immobile libero da pesi e ipoteche** iscritti dal donatario, salvo che la domanda di riduzione fosse stata trascritta oltre i termini (10 anni dall'apertura della successione, ridotti a 3 per i mobili registrati). [8]
- Dopo la novella del 2005, la possibilità di ottenere l'immobile "purgato" era esclusa se l'azione di riduzione era esercitata oltre 20 anni dalla trascrizione della donazione (salva l'opposizione ex art. 563, comma 4, c.c.). [8]

#### **1.5.2 Nuova regola: tutela solo obbligatoria del legittimario.**

Il testo novellato dell'art. 561 c.c. stabilisce che:

- **pesi e ipoteche** di cui il donatario ha gravato gli immobili oggetto di restituzione **restano efficaci**;



il donatario è tenuto a **compensare in denaro** i legittimari per il minor valore dei beni, nei limiti necessari a integrare la quota di riserva;

resta salva, anche qui, la priorità della trascrizione: i gravami sono inopponibili se trascritti/iscritti dopo la domanda di riduzione.

La nuova regola applicabile è dunque la totale eliminazione della tutela reale (purgazione dei gravami) in caso di riduzione di donazione: il legittimario resta titolare di un credito risarcitorio verso il donatario, non di un diritto reale “purgante” sui beni.

### **1.6 Differenze tra lesione da donazione e lesione da testamento (art. 2652 c.c.).**

La riforma ha inciso sull'art. 2652 c.c.:

- la domanda di riduzione è ora collocata al n. 1 del comma 1;
- il termine oltre il quale la sua trascrizione non pregiudica più i terzi aventi causa **a titolo oneroso** è stato ridotto da **10 a 3 anni** dall'apertura della successione.

Ne deriva una marcata differenziazione:

- **Lesione derivante da donazione:**
  - La tutela dei terzi aventi causa dal donatario è fortissima: la riduzione è inopponibile agli acquirenti onerosi, salvo trascrizione anteriore della domanda di riduzione.
  - Per gli aventi causa gratuiti, resta un'obbligazione di compensazione in denaro in caso di insolvenza del donatario.
- **Lesione derivante da testamento:**
  - Il legittimario prevale, in linea di principio, sugli aventi causa dall'erede/legatario, **indipendentemente** dalla priorità della trascrizione della domanda di riduzione, **purché questa sia trascritta entro 3 anni** dall'apertura della successione.
  - Solo se la domanda è trascritta dopo 3 anni, la sentenza che la accoglie non pregiudica i terzi che abbiano acquistato a titolo oneroso e trascritto/iscritto prima della domanda di riduzione.
  - L'avente causa a titolo gratuito dall'erede/legatario resta **sempre esposto** all'azione di restituzione, a prescindere dai tempi e dalle priorità di trascrizione.

Conclusione operativa: **ai fini circolatori, una donazione lesiva è oggi, in generale, un titolo “più sicuro” di una disposizione testamentaria ugualmente lesiva**, quanto meno per gli acquisti a titolo oneroso.

### **1.7 Implicazioni pratiche per clienti e operatori.**

#### **1.7.1 Per acquirenti e banche.**

- Gli immobili di provenienza donativa non presentano più, in via ordinaria, un rischio specifico di azione di restituzione a carico degli acquirenti onerosi dal donatario.
- Viene quindi meno la principale ragione per cui gli istituti di credito erano restii a concedere mutui con garanzia ipotecaria su tali beni.

### 1.7.2 Per donanti, donatari e legittimari.

- Il donante può programmare con maggiore serenità donazioni immobiliari, sapendo che il rischio di blocco della circolazione si è drasticamente ridotto.
- Il donatario risponde verso i legittimari con l'intero proprio patrimonio (art. 2740 c.c.) e deve considerare che eventuali successive donazioni a terzi possono esporre questi ultimi, se gratuiti, a obblighi di compensazione.
- I legittimari devono essere consapevoli di una tutela meno incisiva verso i terzi acquirenti, specie in caso di donazione, e dell'importanza:
  - della tempestiva proposizione e trascrizione della domanda di riduzione;
  - dell'eventuale utilizzo, entro i termini, di strumenti conservativi come l'opposizione nelle situazioni ancora coperte dal regime transitorio.

### 1.7.3 Azioni residuali del legittimario.

- Rimane comunque possibile, in ipotesi di atti dispositivi pregiudizievoli, il ricorso all'azione revocatoria ordinaria (artt. 2901 ss. c.c.) e, ricorrendone i presupposti, all'azione ex art. 2929-bis c.c., che però non costituiscono più rimedi specifici legati alla provenienza donativa, ma strumenti generali di tutela del creditore.

### 1.8 Conclusioni.

- La riforma del 2025 ha **abrogato l'azione di restituzione contro gli aventi causa dal donatario** prevista dal vecchio art. 563 c.c., concentrando la tutela dei legittimari sul patrimonio del donatario e, in parte, sull'avente causa gratuito.
- L'art. 561 c.c. novellato ha eliminato la possibilità per il legittimario di ottenere la restituzione di immobili "purgati" da pesi e ipoteche iscritti dal donatario, sostituendo la tutela reale con una tutela meramente obbligatoria (credito di compensazione).
- Per gli acquisti **a titolo oneroso** da donatario, il rischio specifico legato alla provenienza donativa può oggi considerarsi sostanzialmente eliminato, salvo la trascrizione anteriore della domanda di riduzione.
- Rimangono residui profili di rischio solo per gli aventi causa **a titolo gratuito** dal donatario e, più in generale, per gli aventi causa da eredi/legatari in caso di lesione della legittima per disposizioni testamentarie, con un termine triennale oltre il quale si rafforza la posizione dei terzi onerosi.
- Il regime transitorio impone particolare attenzione alle successioni aperte prima del 18 dicembre 2025 e alle donazioni anteriori a tale data, soprattutto in relazione alla possibilità di notificare e trascrivere domanda di riduzione o opposizione entro il 18 giugno 2026.

Lo Studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo.

Avv. Paolo Delieti

Avv. Filippo Mattioli