

23 dicembre 2025

## D.L. “Semplificazioni”

---

*Principali novità introdotte con la **legge 2 dicembre 2025 n. 182** e implicazioni sull'esposizione all'azione di riduzione (e restituzione) da parte dei terzi acquirenti e costituenti diritti sui beni donati e oggetto di successione testamentaria*

Con il Disegno di Legge “Semplificazioni”, approvato con la **legge 2 dicembre 2025 n. 182** titolata “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese”, pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 3 dicembre 2025 e **in vigore dal 18 dicembre 2025**, il legislatore ha introdotto importanti modifiche alla disciplina dell’azione di riduzione e (conseguentemente) di restituzione.

**L’obiettivo dichiarato è duplice:**

- (i) Favorire la libera circolazione giuridica dei beni e dei diritti derivanti da donazione e successione testamentaria, laddove chi abbia acquisito tali beni o diritti in donazione o successione li ceda poi a terzi o li carichi di pesi o ipoteche a favore di terzi;
- (ii) Agevolare l’accesso al credito, consentendo di utilizzare come garanzia anche beni di provenienza donativa e/o oggetto di successione testamentaria.

Il presente documento contiene una *disamina delle principali novità introdotte dalla normativa. All’interno del Paragrafo 0.6 è inoltre riportato, per fini di utilità pratica, il testo degli articoli del codice civile interessati dalla modifica vigente a partire dal 18 dicembre 2025, con evidenza delle modifiche effettuate.*

## 01. Principali novità introdotte

Le novità introdotte dall’articolo 44 della citata **legge 2 dicembre 2025 n. 182** incidono sugli artt. 561 comma 1, 562, 563 comma 1, 2652, comma 1, n.1) e n. 8) e 2690, primo comma, numero 5) del codice civile.

La riforma incide **principalmente su due aspetti**:

- (i) Disciplina dell’azione di riduzione e restituzione contro l’erede, il legatario e i loro aventi causa; e
- (ii) Disciplina dell’azione di riduzione e restituzione contro il donatario e relativi aventi causa.

## 02. Azione di riduzione (e restituzione) contro l’erede, il legatario e i loro aventi causa

Importante novità del recente intervento è la modifica del testo degli articoli 561, 2652 e 2690 del codice civile. Il legislatore, infatti, pur confermando il diritto del legittimario di agire giudizialmente per chiedere la riduzione di una disposizione testamentaria lesiva della quota di legittima, **riduce a tre anni (contro i dieci della normativa precedente) a partire dall’apertura della successione il termine entro cui la trascrizione della domanda di riduzione resta opponibile a chi abbia acquistato a titolo oneroso beni o diritti dall’erede o dal legatario procurando a questi ultimi un indubbio vantaggio, atteso che l’acquisto potrà raggiungere certa inattaccabilità in tempi molto più brevi rispetto all’impianto normativo previgente.**

In altre parole, trascorsi tre anni dall’apertura della successione, l’acquirente a titolo oneroso dall’erede o del legatario conserva il proprio diritto se l’atto di acquisto è stato trascritto o iscritto prima della domanda di riduzione.

La norma in esame è **da applicarsi sia** ai contratti menzionati nell’art. 2643 (**beni immobili**), tra i quali si annoverano i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili, i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell’enfiteuta, i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, che ai contratti menzionati dall’articolo 2684 (**beni mobili registrati**), tra i quali si annoverano i contratti che trasferiscono la proprietà o costituiscono la comunione, i contratti che costituiscono o modificano i diritti di usufrutto.

## 03. Azione di riduzione (e restituzione) contro il donatario

Dalla modifica degli articoli 561 e 563 del codice civile introdotta con la legge 2 dicembre 2025 n. 182 si ricava una **norma che**, a differenza di quella applicabile sulla base del testo precedente delle due disposizioni in esame (secondo cui chi acquista beni o diritti da chi li abbia ricevuti in donazione è esposto all'impugnazione degli eredi legittimari del donante con eventuale obbligo di restituzione a favore di questi ultimi nel caso in cui il donatario non possa ristorare il danno<sup>1</sup>), **mette al riparo dall'azione di restituzione sia gli acquirenti del bene donato, che gli acquirenti di diritti di godimento o garanzia sullo stesso.**

In particolare, vengono fatti salvi tutti i "pesi" (da interpretarsi in senso lato, intendendosi qualsiasi diritto costituito sul bene come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritti di superficie, usufrutto, servitù etc.) e le ipoteche costituiti dal donatario sugli immobili oggetto di donazione, così come i diritti acquisiti dai terzi sull'immobile donato, fatto salvo un obbligo **del solo donatario** (e non di eventuali terzi di buonafede) di compensare in denaro per equivalente i legittimari lesi.

La nuova disciplina, **da applicarsi sia ai beni immobili che ai beni mobili registrati**, fa salva l'applicazione del numero 1 del primo comma degli articoli 2652 e 2690 del codice civile, i quali, a seguito della novella, prevedono che le domande di riduzione delle donazioni aventi ad oggetto i beni immobili e i beni mobili registrati dovranno essere trascritte e, di conseguenza, le sentenze che accolgono tali domande non pregiudicheranno i diritti acquistati dai terzi in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda di riduzione. Dunque, per converso, **risulteranno esposti all'azione di riduzione tutti coloro che hanno acquistato diritti dal donatario con atto trascritto o iscritto dopo la trascrizione della domanda di riduzione.**

## 04. Ambito di applicazione temporale e disciplina transitoria

Il legislatore ha disciplinato l'ambito di applicazione temporale della nuova normativa in materia di azione di riduzione, prevedendo **una applicazione retroattiva** (i.e., la normativa si applica anche alle successioni aperte prima dell'entrata in vigore della stessa); **tuttavia la previgente normativa rimarrà applicabile alle successioni aperte prima dell'entrata in vigore della nuova normativa, laddove ricorra una delle seguenti circostanze:**

- (i) se è stata notificata e trascritta domanda di riduzione, prima della data di entrata in vigore della nuova normativa;
- (ii) se viene notificata e trascritta domanda di riduzione entro **sei mesi** dall'entrata in vigore della nuova normativa;
- (iii) se viene notificato e trascritto nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione entro **sei mesi** dall'entrata in vigore della nuova normativa.

## 05. Considerazioni pratiche

Da un punto di vista pratico, le novità introdotte comportano una notevole riduzione dei rischi in capo ai terzi acquirenti o ai beneficiari di diritti costituiti su beni immobili (e mobili registrati) che siano stati precedentemente oggetto di donazione o successione testamentaria. Infatti, il rischio di esposizione all'azione di riduzione (e restituzione) resta quasi del tutto sterilizzato in caso di provenienza donativa mentre, in caso di provenienza successoria, limitato per i soli 3 anni dalla data di apertura della successione.

<sup>1</sup> I quali, in ogni caso, hanno il diritto di trattenere i fondi trasferiti, corrispondendo agli eredi del disponente un importo pari al valore dei suddetti fondi.

## 06. Testo della normativa (modificata)

Da ultimo, si riporta il testo delle norme come modificate (in rosso le modifiche rispetto al testo della normativa precedente) dall'articolo 44 della legge che hanno implicazioni sull'azione di riduzione e restituzione contro il donatario:

L'articolo 561 del codice civile, è stato modificato come segue:

"Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario ~~e il donatario~~ può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'art. 2652. ~~+ pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è demandata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo questo caso l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, purchè la domanda sia stata proposta entro dieci anni dall'apertura della successione. La stessa disposizione si applica per i mobili iscritti in pubblici registri.~~ 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 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 dell'art. 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".

L'articolo 562 del codice civile, è stato modificato come segue:

"Se la cosa donata è perita per causa imputabile al donatario o ai suoi aventi causa ~~e se la restituzione della cosa donata non può essere richiesta contro l'acquirente~~ o se ricorre uno dei casi di cui gli articoli 561, primo comma, secondo periodo, o 563, e il donatario è in tutto o in parte insolvente, il valore della donazione che non si può recuperare dal donatario si detrae dalla massa ereditaria, ma restano impregiudicate le ragioni di credito del legittimario e dei donatari antecedenti contro il donatario insolvente".

L'articolo 563 del codice civile, è stato modificato come segue:

~~"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'esecuzione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi, 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, 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.~~

~~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 o trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa.~~ La riduzione della donazione, salvo il disposto del numero uno 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 dal donatario 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 uno del primo comma dell'articolo 2690".

L'articolo 2652 del codice civile, è stato modificato come segue:

"Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti

1) le domande di risoluzione dei contratti e quelle indicate dal secondo comma dell'articolo 648 e dall'ultimo comma dell'articolo 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni, **le domande di riduzione delle donazioni**, nonché quelle indicate dall'articolo 524.

8) le domande di riduzione **delle donazioni** e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima.

Se la trascrizione è eseguita dopo **dieci tre** anni dall'apertura della successione, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti **dall'erede o dal legatario** in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda".

L'articolo 2690 del codice civile, è stato modificato come segue:

"Devono essere trascritte, qualora si riferiscano ai diritti menzionati dall'art. 2684:

5) le domande di riduzione **delle donazioni** e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima.

Se la trascrizione è eseguita dopo **dieci tre** anni dall'apertura della successione, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti **dall'erede o dal legatario** in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda".

## Contatti

**Milano** Via Broletto, 20 – 20121 – T +39 02 89 63 071

**Roma** Via di San Nicola da Tolentino, 67 – 00187 – T +39 06 93 18 271

**Londra** Aldermary House, 10 – 15 Queen Street – EC4N 1TX – T +44 (0)20 70742211

[info@legance.it](mailto:info@legance.it) – [www.legance.it](http://www.legance.it)

## Lo studio

Legance è uno studio legale italiano con un team di professionisti esperti, dinamici e orientati al risultato, il cui affiatamento ha reso possibile un modello organizzativo flessibile ed incisivo che, attraverso dipartimenti attivi in tutti i settori della consulenza legale d'affari, esprime il giusto equilibrio tra specialista e avvocato come consulente globale. Legance conta oltre 400 avvocati, nelle sedi di Milano, Roma e Londra. Le aree di competenza sono: Alimentare; Ambientale; Amministrativo; Assicurazioni; Banking & Finance; Compliance; Contenzioso, Arbitrati e ADR; Corporate Finance; Data Law; Debt Capital Markets; Energy & Infrastructure; Equity Capital Markets; ESG e Impact; Financial Intermediaries Regulations; Fondi di Investimento; Lavoro e Relazioni Industriali; Life Sciences & Healthcare; Navigazione e Trasporti; Non Performing Loans; Penale d'Impresa; Proprietà Intellettuale; Real Estate; Ristrutturazione del Debito e Crisi d'Impresa; Telecomunicazioni, Media e Tecnologia; Tributario; UE, Antitrust e Regolamentazione. Per maggiori informazioni, potete visitare il nostro sito web: [www.legance.it](http://www.legance.it).

## Disclaimer

La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Questa newsletter viene inviata a persone che hanno fornito i loro dati personali nel corso di relazioni professionali, riunioni, seminari, workshop o eventi simili. Legance è stato autorizzato all'invio di questa newsletter. È possibile riceverla, infine, perché è stato dato mandato a Legance in passato. Se si desidera non ricevere più la newsletter, si prega di scrivere un'email a [newsletter@legance.it](mailto:newsletter@legance.it) e le informazioni saranno rimosse dalla lista dei destinatari. Finché non si effettua la cancellazione dalla lista dei destinatari i dati personali saranno trattati su supporto cartaceo o elettronico per finalità relative alla gestione dei rapporti professionali esistenti, o per motivi di informazione e divulgazione, ma non saranno comunicati a terzi, a meno che tale comunicazione non sia imposta dalla legge o strettamente necessaria per gestire la relazione professionale. Titolare del trattamento è **Legance - Avvocati Associati**. L'elenco dei responsabili del trattamento è disponibile scrivendo un'email a [clienti.privacy@legance.it](mailto:clienti.privacy@legance.it). È possibile in ogni caso esercitare i propri diritti come stabilito dall'attuale normativa sulla protezione dei dati personali. In tale ultimo caso le richieste devono essere inoltrate via mail a [privacy@legance.it](mailto:privacy@legance.it).

Legance - Avvocati Associati ed i suoi soci non sono sottoposti alla regolamentazione della Solicitors Regulation Authority ("SRA") ed il piano assicurativo obbligatorio previsto dalla SRA non è loro applicabile (sono viceversa coperti da un apposito piano assicurativo italiano). Una lista dei soci di Legance - Avvocati Associati è consultabile presso l'ufficio di Londra in Aldermary House 10-15 Queen Street - EC4N1TX, oppure all'indirizzo <https://www.legance.it/professionisti/>.