CIRCOLARE 26/2026
16/11/2026

RELEVANT
BUSINESS MATTERS

# SEMPLIFICATA LA CIRCOLAZIONE DEI BENI DONATI

A CURA DI

AVV. ALFONSO BADINI CONFALONIERI

## Gentili Clienti,

Il c.d. decreto semplificazioni (Legge 2 dicembre 2025 n. 182) ha ridotto la tutela dei c.d. legittimari pretermessi o lesi, cioè della quota di eredità per legge riservata ai famigliari più stretti del defunto (coniuge, ascendenti e figli, ex artt. 536 e ss. c.c.), per favorire la commerciabilità dei beni di provenienza donativa eliminando i rischi per i loro acquirenti che presentava la precedente disciplina.

## Gli ostacoli ante riforma e l'azione di riduzione

È bene ricordare che ai legittimari spetta la c.d. **azione di riduzione**, che consente loro di fare dichiarare l'inefficacia delle disposizioni testamentarie e delle donazioni che eccedono la quota di cui il defunto poteva disporre (artt. 554 e ss. c.c.). Ottenuta la riduzione, il legittimario può agire per la restituzione del bene e, prima della riforma, ciò poteva fare non solo contro il beneficiario della disposizione illegittima ma, in caso di donazioni, anche contro eventuali suoi **acquirenti** (art. 563 c.c.) e contro gli altri soggetti terzi che avessero costituito **pesi e ipoteche** sul bene (effetto "purgativo": art. 561 c.c., che riferisce tale effetto anche ai legati). Queste ultime disposizioni ostacolavano il commercio dei beni donati, sia nell'istruttoria delle banche per la concessione dei mutui sia da parte degli acquirenti, che spesso pretendevano costose polizze assicurative per garantirsi dal rischio dell'azione dell'erede.

## Resta indenne l'acquisto a titolo oneroso, quello gratuito paga solo il vantaggio

La nuova norma (art. 44 Legge 182/2025) anzitutto abolisce l'azione di restituzione contro i terzi aventi causa dal donatario, riscrivendo l'art. 563 c.c.: in caso di alienazione del bene, ora la tutela del legittimario che abbia vittoriosamente esperito l'azione di riduzione non è più reale ma solo obbligatoria e a carico del donatario, il quale è tenuto a corrispondere in denaro il valore della quota pretermessa. Se il donatario è in tutto o in parte insolvente, l'avente causa è tenuto a **compensare in denaro i legittimari solo se ha acquistato a titolo gratuito** e nei limiti del vantaggio da lui conseguito. Dunque, l'acquirente a titolo oneroso non può mai essere in alcun modo chiamato a rispondere e questa è la novità normativa che maggiormente risolve il problema della rivendita degli immobili con provenienza donativa.

## Restano indenni anche pesi e ipoteche, paga solo il donatario

In secondo luogo, restano efficaci anche i pesi e le ipoteche iscritti dal donatario, nonostante il bene (immobile o mobile) venga restituito all'erede legittimario a seguito dell'azione di riduzione e

restituzione; in questo caso, il donatario è tenuto a compensare in denaro il legittimario per il minor valore del bene in ragione del gravame (in tal senso è modificato l'art. 561 c.c.).

## Ridotto il limite temporale per i pesi e ipoteche sul legato

La purgazione da pesi e ipoteche è confermata in caso di beni, restituiti al legittimario, che erano stati (non donati ma) assegnati a titolo di legato (disposizione testamentaria a titolo particolare); tuttavia, viene ridotto da dieci a tre anni il termine oltre il quale tale effetto è escluso e quindi gli oneri trascritti diventano intangibili. In particolare, se la domanda giudiziale di riduzione è trascritta dopo tre anni dalla successione ereditaria, la riduzione non pregiudica più gli oneri trascritti prima di quella domanda (art. 2652, n. 8 c.c.).

Lo studio resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento nonché per l'analisi di casi specifici.

# CONTATTI




## ALFONSO BADINI CONFALONIERI

ALFONSO.BADINICONFALONIERI@RLVT.IT


RELEVANT
BUSINESS MATTERS


**RLVT – SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI A R.L.**
VIA AVOGADRO, 12/A – 10121 TORINO – ITALIA T. +39 011 55 67 222 – INFO@RLVT.IT