



PATRIMONIO E TRUST

La nuova disciplina dell'azione di riduzione degli immobili donati

di Luigi Ferrajoli

Master di specializzazione

Casi pratici di creazione del trust dopo la riforma dell'imposta di successione

Scopri di più

Il 26 novembre 2025 è stato approvato, in via definitiva, il Disegno di Legge “*Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese*” (**DDL Semplificazioni**), il quale contiene, tra le sue novità, dei cambiamenti significativi sulla **disciplina della circolazione dei beni di provenienza donativa**.

Nello specifico, l’art. 44 del DDL va a **modificare gli artt. 561, 562, 563, 2652 e 2690, c.c.**, aventi a oggetto la **disciplina dell’azione di riduzione dei beni donati**.

L’azione di riduzione della donazione è un rimedio **esperibile dagli eredi legittimi** per ottenere la **reintegrazione della rispettiva quota**, qualora ritengano che sia stata **lesa dall’atto di liberalità** posto in essere dal *de cuius*.

In base alla normativa di cui sopra, **nel caso in cui un donatario avesse alienato a terzi un immobile ricevuto in donazione, gli acquirenti potevano essere obbligati a restituirlo agli eredi legittimi in caso di esercizio dell’azione di riduzione**. Tale previsione aveva creato **incertezze nel mercato immobiliare**, disincentivando l’acquisto di immobili donati per il timore di doverli restituire anche a distanza di anni. Inoltre, sempre a fronte di questa eventualità, **gli istituti di credito erano restii nel concedere finanziamenti** o richiedevano garanzie alternative che potevano comportare costi accessori.

La riforma in questione, fortemente voluta dal Consiglio del Notariato, introduce una **modifica significativa all’art. 563, c.c.**, intitolato “*Insolvenza del donatario soggetto a riduzione*”. In primo luogo, la **rubrica viene completamente cambiata**, diventando “**Effetti della riduzione della donazione**”; inoltre, la nuova normativa stabilisce che, **se il donatario ha alienato l’immobile a terzi, gli aventi causa a titolo oneroso non sono più obbligati a restituire il bene nel caso in cui venga esperita di azione di riduzione**. Sarà, infatti, lo stesso **donatario a dover compensare in denaro i legittimari**, nei limiti necessari per reintegrare la **loro quota di legittima**. In caso di **insolvenza del donatario**, spetterà all’**arente causa a titolo gratuito** l’onere di **compensare i legittimari in denaro**, in proporzione al vantaggio ottenuto.



Ulteriore modifica risiede in quanto disposto dall'[art. 561, c.c.](#), laddove viene previsto che, a fronte di **un'azione di riduzione della donazione, i pesi e le ipoteche gravanti sugli immobili donati restano efficaci**. Nel caso specifico, il **donatario dovrà risarcire i legittimari in ragione del conseguente minor valore** e nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata. La **medesima disciplina riguarda anche i beni mobili**, registrati e non, gravati da pesi o da ipoteche.

Le modifiche introdotte dal Disegno di Legge varranno **per tutte le successioni aperte in seguito all'entrata in vigore della legge**. Per quanto riguarda le **successioni già aperte**, la **disciplina previgente** continuerà ad applicarsi **se è già stata notificata e trascritta domanda di riduzione**, o se la stessa viene **notificata e trascritta entro sei mesi** dall'entrata in vigore della legge. In alternativa, gli **eredi legittimi hanno la possibilità di notificare e trascrivere un atto stragiudiziale di opposizione** entro il medesimo termine.

Va segnalato che anche **il termine per trascrivere l'azione di riduzione**, previsto dall'[art. 2652, c.c.](#), viene modificato dal Disegno di Legge **da 10 a 3 anni**.

Le novità apportate dal Disegno di Legge sono particolarmente rilevanti, soprattutto nel **panorama immobiliare dei beni di origine donativa**. Infatti, chi comprerà un immobile oggetto di donazione avrà maggiore sicurezza e **non correrà il rischio che lo stesso gli venga sottratto anche a distanza di anni**. Inoltre, sarà anche **più semplice ottenere l'accesso al credito** per ottenere eventuali finanziamenti presso le banche. Questi cambiamenti porteranno senz'altro a far sì che **gli immobili provenienti da donazioni divengano più facilmente commerciabili**.