

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'avente 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**.