

# Semplificazioni e garanzie: il nuovo volto della circolazione dei beni di provenienza donativa

11 Nov 2025 ► di **Monica De Paoli e Stefania Anzelini**

Il presente contributo è volto all'analisi della riforma riguardante la circolazione dei beni di provenienza donativa contenuta nel D.d.l. Semplificazioni, approvato dal Senato in data 9 ottobre 2025 e ora al vaglio della Camera dei Deputati.

## La situazione attuale

Ad oggi, il Codice Civile appresta una particolare tutela sul piano del diritto successorio a determinati soggetti (detti "legittimari"), elencati dall'art. 536 c.c., riservando loro "una quota di eredità o altri diritti" del patrimonio ereditario, la cd. "quota di riserva" o "quota di legittima".

A tali soggetti, inoltre, l'ordinamento offre diversi strumenti a difesa dei loro diritti di legittima, qualora fossero lesi da disposizioni testamentarie o da donazioni poste in essere dal soggetto della cui successione si tratta, tra i quali rientrano l'azione di riduzione (artt. 554 ss. c.c.) e l'azione di restituzione (artt. 561 ss. c.c.).

La prima è un'azione personale di accertamento costitutivo, in quanto accerta



---

l'esistenza della lesione di legittima e, a tale accertamento, fa seguire automaticamente l'inefficacia e l'inopponibilità delle disposizioni lesive nei confronti del legittimario.

La seconda è un'azione reale, esperibile dal legittimario che abbia vittoriosamente agito in riduzione, sia nei confronti dei beneficiari delle disposizioni lesive, sia nei confronti dei terzi aventi causa, volta ad ottenere materialmente la restituzione dei beni.

In particolare, ai sensi dell'art. 561 c.c., gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario o il donatario possa averli gravati, salvo che la riduzione sia domandata dopo vent'anni dalla trascrizione della donazione. In tal caso, il donatario è obbligato a compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, purché la domanda di riduzione sia stata proposta entro dieci anni dall'apertura della successione.

Inoltre, ai sensi dell'art. 563 c.c., se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi vent'anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti la restituzione degli immobili.

## Criticità della situazione attuale

---



---

È chiaro, dunque, quanto tale impianto normativo renda instabile l'acquisto a titolo di donazione e, soprattutto, difficoltoso il successivo trasferimento del bene donato.

L'instabilità dell'acquisto è dovuta al fatto che, salvi gli effetti della trascrizione e del decorso del tempo, il donatario e i suoi aventi causa corrono il rischio che il legittimario leso dalla donazione possa recuperare il bene.

La difficoltà del successivo trasferimento del bene donato è determinata dalla circostanza che la banca, che abbia concesso un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile, corre il rischio che il bene venga restituito libero dal gravame.

### **La ratio della riforma e le novità introdotte**

In questo sistema si innesta la suddetta riforma, volta – come espressamente indicato nell'art. 44 del Disegno di legge – a “stimolare la concorrenza nel mercato immobiliare e delle garanzie, agevolando la circolazione giuridica di beni e diritti provenienti da donazione e acquistati da terzi, con conseguente maggiore semplicità e certezza dei rapporti giuridici, oltre a più ampie e agili possibilità di accesso al credito in relazione ai medesimi beni, ove costituiti in garanzia”.

Laddove anche la Camera dei Deputati approvasse il Disegno di legge, il nuovo testo degli articoli 561 e 563 c.c recherebbe una disciplina di netto favore per la

---



---

circolazione dei beni donati, in quanto:

- ai sensi dell'art. 561, primo comma, i pesi e le ipoteche, di cui il donatario li abbia gravati, resterebbero efficaci, salvo l'obbligo di compensare in denaro il legittimario in ragione del conseguente minor valore dei beni, nei limiti di quanto necessario ad integrare la sua quota di riserva;
- ai sensi dell'art. 563, la riduzione della donazione non pregiudicherebbe i terzi ai quali il donatario li abbia alienati, fermo l'obbligo in capo al medesimo di compensare in denaro il legittimario nei limiti di quanto necessario ad integrare la sua quota di riserva.

Resta in ogni caso ferma la possibilità per il legittimario leso dalla donazione di agire in restituzione, ma solo nei confronti del donatario, al fine di ottenere materialmente i beni che ne abbiano formato oggetto, dopo aver vittoriosamente esperito l'azione di riduzione.

Con specifico riferimento alla modifica dell'art. 563, in altre parole, con l'entrata in vigore della nuova normativa, al legittimario che reclami la propria quota di legittima violata da una donazione non spetterà altro che una tutela meramente obbligatoria, a differenza della precedente tutela di natura reale, nei confronti del donatario che abbia alienato a terzi l'immobile donato.

---



---

Se quest'ultimo si renderà insolvente, il credito del legittimario resterà insoddisfatto, senza possibilità di essere fatto valere a danno di chi si sia reso acquirente dal donatario.

## Conclusioni

Si avvia dunque ad una conclusione l'annosa questione della circolazione dei beni di provenienza donativa, che ha formato oggetto di copiosi contributi di fonte dottrinale e giurisprudenziale e che ha indotto la prassi ad elaborare una serie di rimedi volti ad eliminare, o quantomeno limitare, i rischi sopra evidenziati; conclusione che vede prevalere l'interesse generale alla sicurezza della circolazione dei beni donati e della loro sottoposizione a garanzia per favorire il credito bancario rispetto all'interesse individuale alla tutela della quota di legittima.