

INSIGHT | 3 novembre 2025

Approvata in Senato la proposta di riforma degli articoli 561 e 563 del codice civile, in tema di azione di restituzione

L'8 ottobre 2025, il Senato della Repubblica ha approvato il disegno di legge n. 1184 - recante "*Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese*" - che prevede la modifica (tra gli altri) degli articoli 561 e 563 del codice civile, con l'obiettivo dichiarato di agevolare la circolazione dei beni provenienti da donazioni.

L'attuale contesto normativo e le criticità per il mercato immobiliare

Come è noto, nel nostro (attuale) ordinamento giuridico, il legittimario - se lesa nella propria quota di legittima - può agire per la riduzione delle disposizioni testamentarie o delle donazioni.

La riducibilità delle disposizioni lesive della legittima ha, tuttavia, una pesante ricaduta sulla circolazione dei beni.

Infatti, l'art. 563 del codice civile (nel suo testo attualmente in vigore) prevede che, qualora un bene donato con disposizione che si riveli lesiva della legittima sia stato, nel frattempo, alienato a terzi da parte del donatario, il legittimario che abbia vittorio-

samente esercitato l'azione di riduzione nei confronti del donatario è tenuto, in via prioritaria, a soddisfarsi sui beni di quest'ultimo per conseguire il controvalore del bene donato.

Se il donatario potrà pagare, l'acquisto del terzo sarà salvo. Diversamente, laddove il donatario risulti incapiente, il legittimario potrà rivolgersi verso il terzo acquirente mediante l'instaurazione - nei suoi confronti - di un autonomo giudizio volto a ottenere la restituzione del bene, persino libero da ogni peso e/o ipoteca di cui esso fosse stato, nel frattempo, gravato.

In tale contesto, nel mercato immobiliare, esiste una (giustificabile) diffidenza nell'acquisto di un immobile di provenienza donativa, oltre che una ferma resistenza degli istituti di credito a concedere mutui ipotecari garantiti su tali beni.

È con lo scopo di ovviare a tali problematiche che, nella prassi immobiliare:

- piuttosto che disporre dei beni immobili mediante donazione, si ricorre spesso a soluzioni differenti (quali ad es. vendite simulate, liberalità indirette o altri negozi misti) non sempre efficaci, né esenti da criticità;
- è diffuso il rilascio, in favore dell'acquirente, da parte del venditore di un immobile di provenienza donativa, di una polizza assicurativa o di una fideiussione bancaria con cui la compagnia o la banca si obbligano a rimborsare all'acquirente (unicamente) il valore dell'immobile o il prezzo pagato, per il caso in cui il bene dovesse essere rivendicato dai legittimari lesi.

La riforma del 2005

Nel 2005, la L. 14 maggio 2005 n. 80 ha, in parte, attenuato il rigore del regime dell'azione di restituzione, innovando l'art. 563 del codice civile, mediante l'introduzione, al primo comma, di

un limite temporale (di venti anni dalla trascrizione della donazione) alla proponibilità dell'azione di restituzione verso i terzi acquirenti.

Ciononostante, se - per un verso - tale riforma ha attenuato, nel nostro ordinamento, la tutela dei legittimari verso il terzo acquirente, è anche vero che essa ha introdotto un mezzo di salvaguardia delle loro ragioni inserendo, al quarto comma del menzionato art. 563, il diritto del coniuge e dei parenti in linea retta del donante di notificare e trascrivere - nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa - un atto di opposizione alla donazione che ha l'effetto di sospendere, nei loro riguardi, il decorso del predetto termine ventennale.

Il disegno di legge n. 1184 e la proposta di eliminazione dell'azione di restituzione verso i terzi acquirenti

Nel quadro normativo sopra descritto, le spinte (divenute sempre più pressanti) provenienti dal notariato, dall'avvocatura ma anche dal mondo accademico e degli operatori del Real Estate, hanno finalmente convinto il legislatore sull'opportunità di una riforma che stimoli la concorrenza nel mercato immobiliare e delle garanzie, agevolando la circolazione dei beni provenienti da donazione, con maggiore semplicità e certezza dei rapporti giuridici.

In particolare, l'art. 44 del citato disegno di legge prevede puntuali modifiche (coordinate) agli articoli 561, 562, 563, 2562 e 2690 del codice civile, finalizzate, in estrema sintesi, a:

- introdurre la regola secondo cui i pesi e le ipoteche costituiti dal donatario sui beni oggetto di donazione mantengono la loro efficacia anche in caso di accoglimento dell'azione di riduzione;
- eliminare l'esperibilità dell'azione di restituzione contro i terzi acquirenti del donatario, sostituendola con un sistema di compensazione economica.

Dunque, nell'ottica della riforma, la tutela dei legittimari rimane garantita dal mantenimento:

- i) sia dell'azione di riduzione nei confronti del donatario;
- ii) sia dai rimedi economici azionabili verso quest'ultimo o, in caso di sua insolvenza - totale o parziale - verso il suo avente causa a titolo gratuito.

Tuttavia, in linea generale, detta tutela non si configura più come di natura reale (cioè volta al recupero del bene oggetto di donazione) ma come tutela per equivalente.

Ciò, come detto, con l'obiettivo di assicurare la stabilità dei trasferimenti dei beni di provenienza donativa, ma anche la posizione dei creditori ipotecari.

Sotto il profilo della sua applicazione nel tempo, la novella prevede - al secondo comma del citato art. 44 del disegno di legge n. 1184 - che:

- i nuovi articoli 561, 562, 563, 2562 e 2690 del codice civile si applicheranno alle successioni aperte dopo la data di entrata in vigore della legge;
- alle successioni aperte in data anteriore, i medesimi articoli continueranno ad applicarsi nel testo previgente. In particolare, l'azione di restituzione degli immobili oggetto di donazione potrà essere proposta anche verso gli aventi causa dei donatari:
 - i) se, alla data di entrata in vigore della legge, sia già stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, oppure,
 - ii) se quest'ultima sia notificata e trascritta entro sei mesi da tale data o, ancora,
 - iii) se, entro il ripetuto termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge, i legittimari notifichino e trascrivano, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione.

Prospettive e limiti della riforma

Se approvata in via definitiva, la riforma oggetto del disegno di legge n. 1184 segnerà - nel nostro ordinamento - un importantissimo passo avanti per la sicurezza dei traffici giuridici e della circolazione dei beni immobiliari, con evidenti conseguenze (positive) anche per la deflazione dei contenziosi.

Si tratta di un intervento già accolto con grande entusiasmo dal mondo notarile, dagli operatori immobiliari e dal sistema bancario, anche se non manca qualche voce critica, che evidenzia come il legislatore avrebbe potuto osare di più, non essendo prevista nella novella (come, forse, avrebbe potuto farsi) l'abolizione totale dell'azione di restituzione.

In effetti, a ben leggere le norme modificate dalla novella:

- il diritto del legittimario leso ad agire in restituzione permane nei confronti del donatario che non abbia alienato a terzi il bene oggetto di donazione;
- l'azione di restituzione è esclusa nei confronti del terzo acquirente, a titolo oneroso o gratuito, solo se questi ha trascritto il proprio acquisto prima

della trascrizione della domanda di riduzione;

- diversa regola vale per il terzo acquirente dal legatario che, anche laddove abbia trascritto il proprio acquisto prima della trascrizione della domanda di riduzione, sarà tenuto alla restituzione in natura ogni qualvolta la domanda di riduzione sia trascritta entro tre anni dall'apertura della successione;
- inoltre, in caso di insolvenza totale o parziale del donatario, il terzo acquirente a titolo gratuito sarà comunque tenuto a compensare in denaro i legittimari lesi, nei limiti del vantaggio conseguito.

Non resta che attendere i prossimi mesi per monitorare l'iter di approvazione della novella presso la Camera dei Deputati e per verificare l'esito delle relative votazioni.

Sebbene l'inserimento della riforma nel disegno di legge sulle semplificazioni amministrative faccia sperare in tempi brevi per la sua approvazione definitiva, alla data odierna - nei siti istituzionali del Parlamento - non risultano, in calendario, appuntamenti già fissati.

Contatti



Maria Carla Barbarito
mariacarla.barbarito@lcalex.it



Alessandro Titone
alessandro.titone@lcalex.it

LCA è uno studio legale indipendente e full service, specializzato nell'assistenza legale e fiscale d'impresa, composto da oltre 300 persone.

MILANO

Via della Moscova 18
20121 Milano

ROMA

Piazza del Popolo 18
00187 Roma

GENOVA

Via XX Settembre 31/6
16121 Genova

TREVISO

Via Sile 41
31056 Roncade (TV)

BRUXELLES

Place Poelaert 6
1000 Bruxelles

DUBAI

IAA Middle East Legal Consultants LLP
Liberty House, Office 514, DIFC

www.lcalex.it
info@lcalex.it