L. 182/2025: RIFORMA DELL'AZIONE DI RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI DONATI

L'art. 44 della Legge n. 182/2025, entrata in vigore il 18 dicembre 2025, modifica profondamente la disciplina dell'azione di restituzione prevista a tutela dei legittimari, con l'obbiettivo di semplificare la circolazione degli immobili provenienti da donazione e acquistati da terzi.

Prima di enunciare la novità della riforma legislativa, è opportuno ricordare in cosa consiste la tutela che il nostro ordinamento riserva ai legittimari: in sostanza, ciascuno è libero di disporre come crede dei propri beni, sia per atto tra vivi che con testamento, ma con il limite che le disposizioni effettuate mediante donazione o testamento non possono ledere la cosiddetta quota di legittima spettante ai legittimari, ossia il coniuge superstite, i figli e i loro discendenti e, in loro mancanza, gli ascendenti.
Se ciò accade, i legittimari pretermessi, ossia lesi nei loro diritti, possono agire in giudizio per ottenere una dichiarazione di inefficacia nei loro confronti dell'atto di disposizione lesivo. Questa azione si chiama **riduzione**.
Per avere soddisfazione concreta, i legittimari pretermessi devono poi esercitare un'azione di **restituzione** nei confronti dei beneficiari delle disposizioni lesive dichiarate inefficaci.

La legge n. 182/2025 è intervenuta in tale ambito, modificando l'art. 563 c.c.; ed infatti:

- **prima**, l'azione di restituzione poteva essere esercitata anche nei confronti dei soggetti aventi causa del donatario (cioè dei soggetti che hanno a loro volta acquistato il bene dal donatario o lo hanno ricevuto per donazione o successione), sia pur entro determinati limiti di tempo (10 anni dalla morte del donatore, oppure 20 anni dalla trascrizione della donazione) e con la possibilità, per il terzo acquirente, di liberarsi dall'obbligo di restituzione pagando l'equivalente in denaro;
- **adesso**, l'azione di restituzione può essere esercitata solo nei confronti del donatario, per cui **l'acquisto dei terzi è salvo,** fermo restando l'obbligo in capo al donatario di compensare in denaro il legittimario pretermesso; solo nel caso in cui il donatario sia in tutto o in parte insolvente e solo se il terzo ha ricevuto il bene a titolo gratuito,

quest'ultimo è tenuto, nei limiti del vantaggio conseguito, a compensare in denaro il legittimario.

Il nuovo sistema ha l'obiettivo di ridurre l'incertezza giuridica caratterizzante la circolazione degli immobili provenienti da donazione e la conseguente diffidenza verso le compravendite aventi ad oggetto tali tipi di immobili, facilitando anche l'accesso al credito in relazione ai medesimi beni posti a garanzia.

La nuova disciplina si applica a tutte le successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025, quindi ai decessi avvenuti a partire da tale data, indipendentemente dalla data della donazione. Per le successioni aperte prima di tale data, è previsto che i legittimari possano ancora avviare azioni di restituzione contro gli aventi causa dei donatari a condizione che, entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge, notifichino e trascrivano, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto di opposizione alla donazione; in mancanza, decorsi sei mesi dall'entrata in vigore della nuova disciplina, questa si applica anche alle successioni aperte prima dell'entrata in vigore.

Cordialmente.

Roma, 10 gennaio 2026

Troianelli Consulting S.r.l.

IL PRESENTE ELABORATO, SEPPUR CURATO E VERIFICATO, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE
E NON PUO' ESSERE CONSIDERATO COME UNA CONSULENZA SPECIFICA