



**STUDIO ASSOCIATO  
ZANOVELLO  
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra  
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

**AI SIGG. CLIENTI  
LORO SEDI**

**Circolare clienti n. 56/2025**

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

L'art.44 della legge n. 182/2025, che entrerà in vigore il 18 dicembre 2025, modifica profondamente la disciplina dell'azione di restituzione prevista a tutela dei legittimari, con l'obiettivo 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, notificino e trascrivano, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto di opposizione alla donazione; in mancanza, decorsi



**STUDIO ASSOCIATO  
ZANOVELLO  
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra  
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

sei mesi dall'entrata in vigore della nuova disciplina, questa si applica anche alle successioni aperte prima dell'entrata in vigore.

Distinti saluti.

Padova, 15/11/2025

**Studio Associato Zanolello & Partners**

L'ELABORAZIONE DEI TESTI, ANCHE SE CURATA E REVISIONATA, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATA CONSULENZA SPECIFICA