PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Libro fondiario e Catasto
Via Gilli, 4 – 38121 Trento
T +39 0461 491618-491616
F +39 0461 491619-491617
@ serv.librofondiariocatasto@provincia.tn.it
pec serv.catasto@pec.provincia.tn.it
web www.librofondiario.provincia.tn.it
web www.catasto.provincia.tn.it

Spettabili

Uffici del Libro fondiario
Uffici del Catasto

SEDI

CIRCOLARE N. 5/2025

S133/2025/1.1.2-2025-18/DC-gr

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a destra oppure nell'oggetto della PEC o nei file allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo

OGGETTO: circolazione giuridica dei beni provenienti da donazioni – nuovi articoli 561, 562, 563, 2652 codice civile

L'articolo 44, I comma, della Legge 2 dicembre 2025, n. 182 (*disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti* in vigore dal 18 dicembre 2025) introduce una riforma significativa del Codice Civile (c.c.), con l'obiettivo primario di rendere più fluida e sicura la circolazione degli immobili oggetto di donazione.

Tradizionalmente, la donazione ha sempre rappresentato un momento di criticità nei trasferimenti immobiliari e un elemento di rischio giuridico per i successivi acquirenti. Tale rischio derivava dalla

facoltà concessa ai legittimari, qualora lesi nella loro quota di legittima da disposizioni testamentarie o donazioni eccedenti la quota disponibile, di esercitare l'azione di riduzione.

In caso di esito positivo di tale azione e di successiva infruttuosa escussione del patrimonio del donatario, il legittimario poteva esperire l'azione di restituzione (disciplinata dall'art. 563 c.c. previgente) per recuperare il bene in natura anche nei confronti del terzo acquirente, configurando così un diritto reale di recupero.

Con la riforma[1] questo impianto subisce una radicale modificazione, trasformando la tutela del legittimario da un diritto di natura reale a un diritto di credito, specialmente nei confronti di chi acquista il bene a titolo oneroso.

La novità di maggior impatto si focalizza sull'azione di restituzione verso i terzi acquirenti. La modifica stabilisce che l'azione di riduzione della donazione, sebbene esercitata con successo dal legittimario, non pregiudica più i diritti dei terzi che abbiano acquistato l'immobile dal donatario a titolo oneroso.

In termini pratici, il terzo acquirente di buona fede che effettua un acquisto a titolo oneroso non è più esposto al rischio di dover restituire il bene. La tutela per il legittimario leso nella sua quota viene, pertanto, convertita in un diritto di credito da esercitare primariamente contro il donatario per ottenere il controvalore monetario del bene. L'azione di restituzione verso l'avente causa è mantenuta in via sussidiaria e limitata al solo caso di insolvenza totale o parziale del donatario, e potrà essere esperita soltanto verso l'eventuale avente causa che abbia acquistato l'immobile a titolo gratuito, escludendo categoricamente l'acquirente a titolo oneroso.

In coerenza con la finalità di tutelare il credito e la stabilità dei successivi traffici giuridici, anche l'art. 561 c.c. viene modificato. Mentre la formulazione precedente stabiliva che l'immobile oggetto di donazione, qualora restituito al legittimario, tornasse a quest'ultimo libero da ogni peso o ipoteca che il donatario vi avesse costituito, la riforma dispone l'opposto. Essa stabilisce che i pesi e le ipoteche con cui il donatario ha gravato l'immobile restano efficaci anche in caso di vittoriosa azione di riduzione. In questo scenario, il legittimario non ottiene la restituzione del bene libero, ma consegue una compensazione patrimoniale tramite un diritto di credito commisurato al minor valore che il bene presenta a causa della presenza di tali garanzie reali.

Per armonizzare l'assetto del Codice Civile, sono state apportate modifiche agli articoli che regolano la pubblicità immobiliare. Per quanto concerne l'art. 2652 c.c., relativo agli atti soggetti a trascrizione, la previsione concernente la domanda di riduzione delle donazioni è stata spostata dal punto n. 8) al n. 1). Questa ricollocazione sistemica produce un effetto tecnico-giuridico: la trascrizione della domanda di riduzione sarà ora sottoposta al regime di opponibilità tipico degli atti

trascritti, ma sempre nei limiti evidenziati in cui l'azione di restituzione rimane esperibile; qualora infatti venisse emanata una sentenza di accoglimento della domanda, i diritti dei terzi che abbiano tempestivamente agito trascrivendo il proprio atto prima della trascrizione della domanda di riduzione non ne saranno pregiudicati.

Di fatto, se la domanda di riduzione è trascritta, la sentenza finale sarà opponibile a coloro che hanno trascritto i loro atti di acquisto successivamente, pur con gli effetti che si sono già evidenziati e cioè tale opponibilità non potrà concretizzarsi nel recupero del bene nei confronti dell'acquirente a titolo oneroso.

In conclusione, la riforma sposta l'asse della tutela dalla sicurezza della proprietà ereditata alla sicurezza dei traffici giuridici e del mercato, tutelando i legittimari attraverso un risarcimento economico piuttosto che mediante il recupero del bene donato.

SISTEMA TAVOLARE E NUOVI ARTICOLI 561, 563, 2652 c.c.

L'articolo 7 del R.D. 28 marzo 1929, n. 499 stabilisce il principio della prevalenza delle norme tavolari (segnatamente gli artt. 61 e ss. della Legge Generale sui Libri Fondiari) rispetto alle disposizioni del Codice Civile che risultino incompatibili, menzionando esplicitamente gli artt. 561 e 563, 2652.

L'articolo 7 recita infatti:

L'opponibilità ai terzi delle cause di invalidità o inefficacia di una intavolazione, sulla quale siano stati conseguiti ulteriori diritti tavolari, è regolata dagli articoli 61 e seguenti della legge generale sui libri fondiari. Non sono perciò applicabili, in quanto si riferiscano a tali diritti, le disposizioni del codice civile incompatibili con dette norme, e in particolare gli articoli 534, 561, 563, 1445 e 2652, salvo quanto è disposto dall'articolo 20 della legge generale sui libri fondiari circa l'annotazione delle domande di impugnativa.

Da una prima analisi dell’impatto della riforma si delineano i seguenti punti chiave:

Conferma della Prevalenza Tavolare. La riforma non intacca la validità, né svuota di significato precettivo, l'art. 7; al contrario, il principio che le norme tavolari prevalgano su quelle del codice civile incompatibili (tra cui 561 e 563 c.c.) rimane fermo.

Avvicinamento dei due sistemi. La riforma risulta risolversi in una riduzione dell'area di potenziale conflitto tra il regime comune e quello tavolare, avvicinando le due discipline in termini di tutela del terzo acquirente. Nel regime comune, il terzo acquirente a titolo oneroso è ora tutelato (art. 563 c.c.); nel regime tavolare, il terzo acquirente di buona fede, a qualsiasi titolo, era già

tutelato in modo più ampio e rigoroso in forza del combinato disposto degli artt. 63 e 64 della Legge Generale sui Libri Fondiari.

Incompatibilità Residua e Fondamento della Tutela. L'art. 7 del R.D., escludendo l'applicabilità dell'art. 563 c.c., rendeva l'azione di restituzione, in quei termini contemplata, inattuabile contro il terzo intavolato di buona fede. La riforma, che elimina l'azione di restituzione contro l'acquirente a titolo oneroso nel diritto comune, non fa altro che allineare il diritto comune al risultato protettivo che il diritto tavolare garantisce da tempo, sebbene con un diverso fondamento giuridico. L'incompatibilità rimane infatti sul piano dei principi e dell'operatività; l'art. 7 continua a stabilire che l'opponibilità delle cause di invalidità e inefficacia è retta, nel sistema tavolare, sul principio di pubblica fede (art. 61 Legge Generale sui Libri Fondiari), e non solo sulla onerosità dell'acquisto come in diritto comune (art. 563 c.c.).

DISCIPLINA TRANSITORIA (art. 44 II comma)

La novella legislativa introduce una disciplina transitoria volta a regolare l'efficacia delle nuove disposizioni rispetto agli atti di opposizione al regime di circolazione dei beni donati, pendenti o da esperire in un arco temporale circoscritto.

Le statuizioni della riforma trovano applicazione nei seguenti casi:

- Successioni *post-legem*: Le nuove norme si applicano integralmente alle successioni apertesi a far data dall'entrata in vigore della legge di riforma.
- Successioni *ante-legem* e donazioni pregresse: Le nuove disposizioni si applicano anche alle successioni aperte precedentemente all'entrata in vigore della legge e alle donazioni poste in essere in epoca antecedente, salva l'operatività della clausola di salvaguardia semestrale.

È stabilito un termine perentorio di sei mesi, computato dall'entrata in vigore della nuova legge (**termine finale quindi 18 giugno 2026**), entro cui i legittimari dispongono della facoltà di conservare il previgente regime normativo, in particolare l'efficacia del diritto di sequela sul bene oggetto di donazione. L'operatività di tale salvaguardia è subordinata all'esperimento di specifiche formalità che variano a seconda della circostanza: se il donante è in vita, il legittimario è onerato di provvedere alla notifica e successiva trascrizione di un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione, atto che deve essere formalizzato nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa (terzi acquirenti); diversamente, se la successione è già aperta, il legittimario deve adempiere alla notifica e successiva trascrizione della domanda giudiziale di riduzione delle disposizioni lesive della quota di riserva.

Pertanto si stabilisce che, qualora le formalità sopra descritte siano compiute mediante adempimento tempestivo entro il termine semestrale, le donazioni o le successioni pregresse continueranno ad essere disciplinate dal regime normativo previgente; in tale evenienza, l'atto di opposizione produrrà l'effetto legale di sospensione del termine ventennale (come previsto dall'art. 563 c.c. ante-riforma) e l'eventuale futura azione di restituzione risulterà opponibile ai terzi acquirenti, sussistendone le condizioni di legge. Viceversa, nel caso di inutile decorso del termine semestrale, qualora il termine di sei mesi spiri senza che sia stata perfezionata la notifica e la trascrizione, si determina l'applicazione *ex lege* della nuova disciplina, con la conseguenza che il legittimario decade definitivamente dalla possibilità di esperire l'azione di restituzione del bene nei confronti del terzo acquirente a titolo oneroso, conservando per sé esclusivamente un diritto di credito risarcitorio nei confronti del donatario e/o degli altri beneficiari della successione.

ANNOTAZIONE OPPOSIZIONE A DONAZIONE

A seguito della riforma del 2005, che aveva introdotto la possibilità di trascrivere l'atto di opposizione alla donazione (art. 563, ultimo comma, c.c. previgente), la dottrina tavolare maggioritaria aveva riconosciuto la possibilità di annotare tale atto anche in regime tavolare, in una lettura dinamica della Legge Tavolare.

Con la presente riforma, l'atto di opposizione a donazione non è più previsto nella sua funzione originale[2]. Di conseguenza, **viene data disposizione di stralciare il relativo modello di annotazione (intestato "Opposizione a donazione") dal manuale operativo a partire dal 18 giugno 2026**. Questa data coincide con la scadenza del termine semestrale di salvaguardia, rispettando così pienamente il regime transitorio.

Di seguito gli articoli 561, 562, 563, 2652 n. 1 e n. 8 nella nuova formulazione

Art.561.
(Restituzione degli immobili).

Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'art. 2652. **I pesi e le ipoteche di cui il donatario ha gravato gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione restano efficaci e il donatario è obbligato a compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata, salvo il disposto del numero 1) del primo comma dell'articolo 2652. Le stesse disposizioni si applicano per i pesi e le garanzie di cui il donatario ha gravato i beni mobili iscritti in pubblici registri.**

Restano altresì efficaci i pesi e le garanzie di cui il donatario ha gravato i beni mobili non iscritti in pubblici registri restituiti in conseguenza della riduzione e il donatario è obbligato a compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata

Art.562.
(Insolvenza del donatario soggetto a riduzione).

Se la cosa donata è perita per causa imputabile al donatario o ai suoi aventi causa **o se ricorre uno dei casi di cui agli articoli 561, primo comma, secondo periodo, o 563,** e il donatario è in tutto o in parte insolvente, il valore della donazione che non si può recuperare dal donatario si detrae dalla massa ereditaria, ma restano impregiudicate le ragioni di credito del legittimario e dei donatari antecedenti contro il donatario insolvente.

Art. 563.
(Effetti della riduzione della donazione).

La riduzione della donazione, salvo il disposto del numero 1) del primo comma dell'articolo 2652, non pregiudica i terzi ai quali il donatario ha alienato gli immobili donati, fermo l'obbligo del donatario medesimo di compensare in denaro i legittimari nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata. Se il donatario è in tutto o in parte insolvente, l'avente causa a titolo gratuito è tenuto a compensare in denaro i legittimari nei limiti del vantaggio da lui conseguito. Le stesse disposizioni si applicano in caso di alienazione di beni mobili, salvo quanto previsto dal numero 1) del primo comma dell'articolo 2690

Art.2652.
(Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi).

Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti:
1) le domande di risoluzione dei contratti e quelle indicate dal secondo comma dell'art. 648 e dall'ultimo comma dell'art. 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni, **le domande di riduzione delle donazioni**, nonché quelle indicate dall'art. 524.
2) omissis
3) omissis
4) omissis
5) omissis
6) omissis
7) omissis
8) le domande di riduzione delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima. Se la trascrizione è eseguita dopo tre anni dall'apertura della successione, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti dall'erede o dal legatario in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;

La presente circolare riveste carattere indicativo, ferma rimanendo l'autonoma decisione applicativa in capo ai Giudici Tavolari.

IL DIRIGENTE

- dott. Diego Castelli -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

---

[1]Gli articoli 561 e 563 c.c. erano già stati in passato oggetto di modifica normativa rispettivamente il primo con legge 14 maggio 2005, n. 80, il secondo con la medesima e nuovamente con legge 28 dicembre 2005, n. 263.

[2]

In virtù della riforma, non è più prevista la necessità di rinnovo ventennale dell'atto di opposizione (originariamente disciplinata dall'art. 563, comma 4, c.c. ante-riforma), atteso il superamento del previgente sistema di tutela reale. Tuttavia, ai sensi della disciplina transitoria, tale facoltà di conservazione del regime di opponibilità ai terzi — ivi compresa la gestione degli effetti di opposizioni già trascritte — resta esercitabile esclusivamente entro il termine perentorio del **18 giugno 2026**