QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

NOVEMBRE 2026

44

SUCCESSIONI E DONAZIONI · CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili donati ad un anno dalla riforma

Che cosa cambia per chi vende, chi compra e chi eredita, con la legge n. 182 del 2025 a regime

Dal 18 giugno 2026 la riforma delle donazioni introdotta dalla legge n. 182 del 2025 è pienamente operativa. Si è chiusa la finestra di sei mesi che consentiva di conservare le vecchie regole nelle successioni già aperte, e il quadro oggi è stabile: per le successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025 valgono soltanto le regole nuove, e per quelle anteriori valgono anch'esse, salvo che nei registri immobiliari risulti una domanda di riduzione o un'opposizione notificata e trascritta in tempo. La quota che la legge riserva ai familiari più stretti esiste ancora, si calcola come prima e nessun testamento la può togliere. È cambiata la tutela quando l'immobile passa a terzi: con le regole nuove, chi lo ha comprato e ha trascritto l'acquisto prima che il familiare trascrivesse la domanda di riduzione non può più perderlo per questa via, e il familiare leso ha diritto di farsi pagare dal donatario la somma che gli manca per completare la quota. Da qui discendono due conseguenze opposte, entrambe vere. Gli immobili donati, dalla casa al negozio al terreno, tornano a circolare come gli altri, con meno timori per chi compra e per la banca che finanzia. E il familiare leso dipende oggi dalla solvibilità del donatario più di quanto dipendesse ieri. Il Quaderno misura l'una e l'altra, con un caso calcolato prima e dopo la riforma, le date da controllare in ogni provenienza donativa e le indicazioni per chi vende, chi compra, chi eredita e chi accompagna la trattativa.

> La legittima resta: cambia la tutela nella circolazione dei beni donati. Contro il donatario che possiede ancora l'immobile la riduzione continua a operare sul bene; se invece l'immobile è stato comprato da chi ha trascritto prima della domanda di riduzione, il familiare non può toglierlo all'acquirente e ha diritto di farsi pagare dal donatario la somma che gli manca. Il rischio che resta al familiare leso è quello di un donatario che non può pagare. Per l'acquirente, i registri immobiliari e due date dicono se la riduzione può raggiungerlo; la validità della provenienza va verificata comunque.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	Gli immobili donati ad un anno dalla riforma. Che cosa cambia per chi vende, chi compra e chi eredita, ora che la legge n. 182 del 2025 è a regime
Categoria	Successioni e donazioni · Circolazione degli immobili · Quaderno tematico
Edizione	Versione 1.0 · Chiusura redazionale 21 ottobre 2026
Metodo di verifica	Norme lette su Normattiva con vigenza al 21 ottobre 2026 e, per il confronto, al 1° dicembre 2025. Pronunce della Corte di cassazione riscontrate su SentenzeWeb (italgiure.giustizia.it) per numero, sezione, data e principio, con ricerca delle pronunce contrarie e di quelle sul nuovo art. 563 c.c. Studio del Notariato letto sul sito istituzionale. Verifica eseguita il 21 ottobre 2026. Deroga dichiarata: lo Studio del Notariato è stato letto tramite estrazione testuale del documento pubblicato
Metodo di produzione	L'impostazione, la selezione dei contenuti e la verifica delle fonti alla data indicata sono curate dall'Ufficio Studi USEC e sottoposte a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. Nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza l'Ufficio Studi si avvale del supporto di strumenti di intelligenza artificiale, il cui esito è in ogni caso oggetto di verifica umana sulle fonti primarie. La responsabilità editoriale della pubblicazione è di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione resa volontariamente in coerenza con i principi di trasparenza del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), ricorrendo le condizioni di revisione umana e responsabilità editoriale di cui all'art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Chi ha ricevuto un immobile in donazione e vuole venderlo; chi valuta l'acquisto di un immobile donato; figli e coniugi che si chiedono che cosa resti della loro quota; chi pensa di donare; agenti immobiliari; investitori non professionali
Perimetro	Donazioni e testamenti che riguardano immobili di ogni tipo, abitazioni, negozi, uffici, terreni, e circolazione dei beni che ne provengono, dopo l'art. 44 della L. 182/2025. Gli esempi usano la casa perché è il caso più frequente. Restano fuori la fiscalità e la collazione (Quaderno N.29) e le liberalità fra coniugi e conviventi (Quaderno N.33)
Quaderni USEC collegati	N.03 «Donazioni immobiliari: finalmente libere!» e N.11 (prima lettura della riforma); N. 29 «Testamento e successioni»; N.33 «Attribuzioni tra coniugi»; N.38 «La compravendita immobiliare in Italia»; N.40 «La responsabilità del notaio»
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente alla data di chiusura redazionale, il 21 ottobre 2026: il Codice civile nel testo vigente e, dove indicato, anteriore alla riforma; la L. 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44; la L. 20 maggio 2016, n. 76, art. 1, comma 21; il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 35; il D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. L'elenco completo degli articoli è nelle Fonti. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale, notarile o fiscale e non sostituisce l'esame del caso concreto da parte del notaio o dell'avvocato, che è indispensabile in ogni successione e in ogni acquisto di provenienza donativa.

NOTA METODOLOGICA · COME SONO STATE LETTE LE NORME

Due testi a confronto. Ogni articolo modificato dalla riforma è stato letto due volte: nel testo vigente al 21 ottobre 2026 e nel testo vigente al 1° dicembre 2025, cioè prima che la legge n. 182 entrasse in vigore. Le citazioni fra virgolette riproducono il testo pubblicato da Normattiva; dove il Quaderno spiega con parole proprie, lo dice.

La norma transitoria, alla lettera. La disciplina che decide a quali successioni si applicano le nuove regole sta nel comma 2 dell'art. 44: il capitolo 3 ne riporta alla lettera i passaggi essenziali, compreso quello sulla salvezza delle opposizioni già trascritte, perché è lì che si decide il destino delle successioni aperte prima del 18 dicembre 2025.

Che cosa dice la giurisprudenza, e che cosa ancora non dice. Alla data di chiusura non risultano pronunce della Corte di cassazione che abbiano applicato il nuovo art. 563 c.c.: la riforma riguarda le successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025 e nelle ricerche effettuate non sono state individuate pronunce di legittimità che la applichino. Le pronunce citate riguardano istituti che la riforma non tocca e che restano decisivi, come la prova della simulazione e l'azione revocatoria. Dove la legge nuova lascia un punto aperto, il Quaderno lo dichiara come tale. Il caso del capitolo 7 è illustrativo, costruito sulle norme vigenti, e non riproduce una vicenda reale.

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · TREDICI TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **Legittimari**: i familiari ai quali la legge riserva una parte del patrimonio di chi muore. Sono il coniuge, i figli e, se non ci sono figli, i genitori e gli altri ascendenti. La parte dell'unione civile ha la stessa posizione del coniuge.
- **Legittima**, o quota di riserva: la parte del patrimonio che spetta ai legittimari anche contro la volontà di chi muore.
- **Disponibile**: la parte che resta, l'unica di cui si può disporre liberamente con donazioni e testamento.
- **Donante e donatario**: chi dona e chi riceve la donazione.
- **Avente causa**: chi acquista un diritto da un altro, per esempio chi compra la casa dal donatario. È a titolo oneroso se paga un prezzo, a titolo gratuito se la riceve in regalo.
- **Apertura della successione**: il momento della morte. È da quella data che si calcola la legittima e che i legittimari possono agire.
- **Azione di riduzione**: la causa con cui il legittimario chiede che la donazione o il testamento che lo hanno leso diventino inefficaci nella misura necessaria a reintegrare la sua quota.
- **Azione di restituzione**: la causa con cui, ottenuta la riduzione, si chiedeva indietro il bene anche a chi lo aveva comprato dal donatario. Contro questi acquirenti la riforma l'ha eliminata.
- **Trascrizione**: l'annotazione nei registri immobiliari che rende un atto o una domanda opponibile a chi acquista dopo. Chi trascrive prima, prevale.
- **Atto di opposizione alla donazione**: l'atto con cui, prima della riforma, il coniuge e i parenti in linea retta del donante sospendevano il termine ventennale a tutela dei futuri legittimari. Nel nuovo testo dell'art. 563 non c'è più.
- **Insolvenza del donatario**: il donatario non ha beni sufficienti per pagare ciò che deve al legittimario.
- **Revocatoria**: l'azione con cui il creditore fa dichiarare inefficaci nei suoi confronti gli atti con cui il debitore ha impoverito il proprio patrimonio.
- **Simulazione**: un contratto che dice una cosa e ne nasconde un'altra, come una vendita con un prezzo soltanto apparente, che le parti hanno concordato di non esigere, e che copre una donazione.

INDICE	
Introduzione	Una riforma a regime
1.	La legittima: chi la riceve e quanto vale
2.	Il sistema fino al 2025: riduzione, restituzione, opposizione
3.	Che cosa ha cambiato la legge n. 182 del 2025
4.	Il principio: la legittima resta, cambia la sua tutela
5.	Che cosa la riforma non ha cambiato
6.	Il rischio reale: il donatario che non può pagare
7.	Un caso calcolato, prima e dopo la riforma
8.	Le provenienze da testamento e il termine dei tre anni
9.	La donazione e il denaro: che cosa si traccia
10.	Indicazioni operative per profilo
11.	Conclusioni
Apparato	Fonti, punti non chiusi, disclaimer

Introduzione · Una riforma a regime

Nel giorno in cui è entrata in vigore, la riforma delle donazioni è stata raccontata in due modi opposti: per alcuni la liberazione degli immobili donati, che tornano vendibili e finanziabili come tutti gli altri; per altri un arretramento della tutela della famiglia. Il 18 giugno 2026 è scaduto il termine di sei mesi che la legge concedeva per conservare le vecchie regole nelle successioni già aperte, e da quel giorno la riforma è a regime. Ora entrambe le letture si possono verificare sul testo.

La collana USEC ha già trattato la riforma in due momenti. I Quaderni N.11 e N.03 l'hanno anticipata e descritta all'entrata in vigore; i N.33, N.38 e N.40 ne hanno registrato gli effetti sulla provenienza. Questo Quaderno nasce dal consolidamento della riforma e risponde a due domande che oggi hanno una risposta stabile: che cosa deve controllare chi compra o vende un immobile donato, e che cosa resta, davvero, della quota che la legge riserva ai familiari più stretti.

La risposta, che il Quaderno dimostra capitolo per capitolo, sta in una frase: **la legittima resta: cambia la tutela nella circolazione dei beni donati**. Prima della riforma la tutela del familiare leso poteva raggiungere il bene anche presso chi lo aveva comprato; oggi, se l'acquirente ha trascritto prima della domanda di riduzione, il suo acquisto è al sicuro e il familiare ha diritto a una somma, quanto gli manca per completare la quota, da chiedere al donatario. È una differenza di sostanza: rende sicuri gli acquisti e, nello stesso tempo, sposta sul familiare il rischio che il donatario non abbia di che pagare.

L'ordine del Quaderno segue questa frase: la legittima e il suo valore (capitolo 1), il sistema anteriore e la riforma (2 e 3), il principio (4), ciò che la riforma non ha cambiato (5) e il rischio che invece è reale (6); poi un caso calcolato (7), le provenienze da testamento (8), donazione e denaro (9) e le indicazioni per profilo (10).

1.
La legittima: chi la riceve e quanto vale

Il limite alla libertà di disporre sta nell'art. 457: «Le disposizioni testamentarie non possono pregiudicare i diritti che la legge riserva ai legittimari». Le persone protette sono indicate dall'art. 536: «il coniuge, i figli, gli ascendenti», ai quali sono equiparati gli adottivi; i discendenti dei figli subentrano al loro posto. Le stesse regole valgono per la parte dell'unione civile (L. 20 maggio 2016, n. 76, art. 1, comma 21); fratelli e conviventi non sono legittimari.

Quanto spetta, caso per caso

TABELLA 1 · LA QUOTA RISERVATA, A SECONDA DI CHI SOPRAVVIVE

CHI SOPRAVVIVE	QUOTA RISERVATA	DISPONIBILE	NORMA
Un solo figlio	Metà del patrimonio al figlio	Metà	art. 537
Due o più figli	Due terzi, divisi in parti uguali fra i figli	Un terzo	art. 537
Solo il coniuge	Metà al coniuge, più l'abitazione nella casa familiare e l'uso dei mobili	Metà	art. 540
Coniuge e un figlio	Un terzo al figlio e un terzo al coniuge	Un terzo	art. 542
Coniuge e due o più figli	Metà ai figli complessivamente, un quarto al coniuge	Un quarto	art. 542
Solo ascendenti	Un terzo agli ascendenti	Due terzi	art. 538
Coniuge e ascendenti	Metà al coniuge, un quarto agli ascendenti	Un quarto	art. 544

Le frazioni sono quote in proprietà. Quando ne ricorrono i presupposti, al coniuge spettano anche, in concorso con altri chiamati, l'abitazione nella casa familiare e l'uso dei mobili, «se di proprietà del defunto o comuni» (art. 540): gravano sulla disponibile e, se questa non basta, sulla sua quota ed eventualmente su quella dei figli.

La legittima non si calcola soltanto su ciò che il defunto lascia. L'art. 556 ordina di formare la massa dei beni presenti alla morte, togliere i debiti e poi riunire «fittiziamente» i beni donati in vita, con il valore che gli immobili hanno all'apertura della successione (art. 747).

Due regole, non toccate dalla riforma, completano il quadro. La prima: i legittimari non possono rinunciare alla riduzione finché vive il donante, «né con dichiarazione espressa, né prestando il loro assenso alla donazione» (art. 557). La firma del figlio sull'atto di donazione al fratello non vale come rinuncia. La seconda: è nullo ogni accordo con cui si dispone della propria successione o dei diritti su una successione non ancora aperta (art. 458), salvo il patto di famiglia per l'impresa.

FONTI · *Codice civile (R.D. 16 marzo 1942, n. 262), artt. 457, 458, 536, 537, 538, 540, 542, 544, 556, 557 e 747, testo vigente al 21 ottobre 2026 · L. 20 maggio 2016, n. 76, art. 1, comma 21 · Quaderno USEC N.29*

2.

Il sistema fino al 2025: riduzione, restituzione, opposizione

Il primo passo: la riduzione

Il legittimario leso, dopo la morte, chiede al giudice di ridurre la donazione nella misura necessaria a reintegrare la sua quota (artt. 555 e 559): si riducono prima le disposizioni del testamento, poi le donazioni, cominciando dall'ultima e risalendo alle anteriori. La riduzione si rivolge al donatario. La riforma ha lasciato intatta questa parte del sistema.

Il secondo passo: la restituzione anche contro chi aveva comprato

Il vecchio art. 563 consentiva di andare oltre il donatario. Se questi aveva venduto l'immobile, il legittimario, «premessa l'escussione dei beni del donatario», poteva chiedere ai successivi acquirenti «la restituzione degli immobili», a condizione che non fossero «trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione». L'azione si proponeva cominciando dall'ultima alienazione, e il terzo acquirente poteva liberarsi «pagando l'equivalente in danaro». Per vent'anni, dunque, chi comprava dal donatario poteva vedersi chiedere la casa.

Lo strumento preventivo: l'opposizione alla donazione

Il quarto comma dello stesso articolo dava ai futuri legittimari un'arma anche prima della morte. Il coniuge e i parenti in linea retta del donante potevano notificare e trascrivere «un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione», che sospendeva nei loro confronti il decorso dei vent'anni; il diritto era «personale e rinunziabile» e l'opposizione andava rinnovata prima che trascorressero vent'anni dalla sua trascrizione. La Corte di cassazione aveva aggiunto un tassello importante: quando la donazione era nascosta sotto una falsa vendita, il futuro legittimario poteva agire per far accertare la simulazione già in vita del donante, «allo specifico scopo di consentire l'opposizione» (Cass. civ., Sez. II, 11 febbraio 2022, n. 4523). L'azione di riduzione, invece, presuppone l'apertura della successione (Cass. civ., Sez. II, ord. 14 settembre 2022, n. 27065).

TABELLA 2 · GLI STRUMENTI DEL LEGITTIMARIO PRIMA DELLA RIFORMA

STRUMENTO	QUANDO	CONTRO CHI	CHE COSA OTTENEVA
Opposizione	In vita del donante	Donatario e suoi aventi causa	Sospendeva il termine di vent'anni a proprio favore
Riduzione	Dopo la morte	Donatario	L'inefficacia della donazione nella misura della lesione
Restituzione	Dopo la riduzione, entro vent'anni dalla trascrizione della donazione	Anche chi aveva comprato dal donatario, dopo l'escussione di questi	Il bene in natura, salvo che il terzo pagasse l'equivalente in denaro

Ne risultava un sistema molto protettivo per la famiglia e molto costoso per il mercato, che conviveva con la provenienza donativa attraverso rimedi imperfetti, come le polizze assicurative a copertura del rischio.

FONTI · *Codice civile, artt. 555, 559 e 563 nel testo vigente al 1° dicembre 2025 · Cass. civ., Sez. II, 11 febbraio 2022, n. 4523 · Cass. civ., Sez. II, ord. 14 settembre 2022, n. 27065*

3. Che cosa ha cambiato la legge n. 182 del 2025

La legge 2 dicembre 2025, n. 182 è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 281 del 3 dicembre 2025 ed è entrata in vigore il 18 dicembre 2025. Per agevolare «la circolazione giuridica di beni e diritti provenienti da donazione e acquistati da terzi», l'art. 44 modifica cinque articoli del Codice civile: 561, 562, 563, 2652 e 2690, quest'ultimo per i beni mobili registrati.

Il nuovo art. 563, parola per parola

Il cuore della riforma è il primo periodo del nuovo articolo: «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». Termine ventennale, escussione e atto di opposizione non compaiono più. Le altre modifiche, in sintesi:

- **Art. 561.** Le ipoteche e i pesi costituiti dal donatario sull'immobile che torna al legittimario «restano efficaci»; il donatario paga in denaro la perdita di valore che ne deriva.
- **Art. 562.** Se il donatario che ha venduto il bene o lo ha gravato di pesi è insolvente, il valore non recuperabile «si detrae dalla massa ereditaria» (capitolo 6).
- **Art. 2652, n. 1.** La sentenza che accoglie la domanda di riduzione di una donazione non pregiudica chi ha acquistato «in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda». Ai fini dell'opponibilità conta chi trascrive per primo, senza termini (Quaderno N.33)
- **Art. 2652, n. 8.** Resta riservato alle disposizioni testamentarie, con un termine sceso da dieci a tre anni (capitolo 8).

> **LA NORMA TRANSITORIA, NEI PASSAGGI ESSENZIALI**
>
> Art. 44, comma 2: le norme modificate «si applicano alle successioni aperte dopo la data di entrata in vigore della presente legge». Alle successioni aperte prima, «i medesimi articoli continuano ad applicarsi nel testo previgente e può essere proposta azione di restituzione degli immobili anche nei confronti degli aventi causa dai donatari se è già stata notificata e trascritta domanda di riduzione o se quest'ultima è notificata e trascritta entro sei mesi» dall'entrata in vigore, «oppure a condizione che i legittimari, entro sei mesi», notifichino e trascrivano «un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione». Per queste sole successioni, «ai fini di cui al secondo periodo», «restano salvi gli effetti degli atti di opposizione già notificati e trascritti». In mancanza, le nuove norme si applicano anche alle successioni anteriori, «decorsi sei mesi dalla sua entrata in vigore».

I sei mesi sono scaduti il 18 giugno 2026, e da quel giorno il quadro è consolidato. I registri dicono se la riduzione può ancora raggiungere l'acquisto, ma non esauriscono l'esame della provenienza.

FONTI · *L. 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44, commi 1 e 2 (G.U. n. 281 del 3 dicembre 2025) · Codice civile, artt. 561, 562, 563, 2652 e 2690, testo vigente al 21 ottobre 2026 e testo vigente al 1° dicembre 2025 · Quaderno USEC N.33*

4. Il principio: la legittima resta, cambia la sua tutela

Il contrasto: una tutela che raggiungeva il bene

Prima della riforma la tutela del legittimario leso da una donazione si svolgeva in due tempi. L'azione di riduzione, rivolta al donatario, rendeva la donazione inefficace nella misura della lesione; ottenuta la riduzione, la restituzione poteva raggiungere l'immobile anche presso chi lo aveva comprato, entro vent'anni dalla trascrizione della donazione.

La scelta: una protezione che segue il patrimonio del donatario

La legge n. 182 non ha toccato il diritto alla quota, ma il modo di ottenerla quando il bene non è più del donatario. Chi lo ha comprato e ha trascritto prima della domanda di riduzione non subisce più né la riduzione né la restituzione; il legittimario ha, al suo posto, il diritto di essere compensato in denaro dal donatario, «nei limiti in cui è necessario per integrare la quota» (art. 563). È un credito, e il donatario ne risponde «con tutti i suoi beni presenti e futuri» (art. 2740).

> **IL PRINCIPIO**
>
> La legittima resta: cambia la tutela nella circolazione dei beni donati. Finché l'immobile resta al donatario, la quota si recupera sul bene. Quando è passato a un terzo che ha trascritto prima della domanda di riduzione, il familiare ha diritto a una somma in denaro pari a quanto serve per colmare la lesione, e la chiede al donatario.

Le conseguenze, in cinque corollari

Primo, il donatario che possiede ancora la casa. Contro di lui la riduzione opera ancora sul bene: «è sopravvissuta l'azione di restituzione verso il donatario», scrive lo Studio. Ma le ipoteche e i pesi che il donatario ha costituito «restano efficaci», salvo che siano stati trascritti o iscritti dopo la domanda di riduzione, e il donatario deve pagare in denaro la perdita di valore che ne deriva, fino a quanto serve per completare la quota (art. 561).

Secondo, chi ha comprato e ha trascritto prima. È protetto dagli effetti della riduzione, che «non pregiudica» il terzo acquirente (art. 563), se ha trascritto prima della domanda (art. 2652, n. 1). La protezione non sana eventuali vizi del titolo e non esclude azioni fondate su presupposti diversi, come la simulazione o la revocatoria.

Terzo, chi compra dopo la trascrizione della domanda. Non è protetto: è il senso della riserva «salvo il disposto del numero 1) del primo comma dell'articolo 2652».

Quarto, chi ha ricevuto la casa gratis dal donatario. Se il donatario è insolvente, risponde anche lui, ma solo in denaro e «nei limiti del vantaggio da lui conseguito» (art. 563, secondo periodo).

Quinto, il rischio. Quote e calcolo (art. 556) sono identici; il rischio che il donatario non possa pagare resta in larga parte al legittimario (capitolo 6).

FONTI · *Codice civile, artt. 556, 561, 563, 2652 e 2740, testo vigente al 21 ottobre 2026 · Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 06-2026/C*

5. Che cosa la riforma non ha cambiato

Ora che la riforma è a regime, conviene fissarne con precisione il perimetro, perché è lì che nascono gli equivoci. Un legittimario non può essere privato della legittima, né con il testamento né con le donazioni, e la legge n. 182 non ha cambiato una sola delle norme che lo stabiliscono: ha cambiato il modo di ottenere la quota, non la quota. Ha modificato cinque articoli; tutti gli altri che compongono la tutela dei legittimari sono rimasti identici. In particolare:

- le disposizioni testamentarie «non possono pregiudicare» i diritti dei legittimari (art. 457) e quelle che eccedono la disponibile «sono soggette a riduzione» (art. 554): il figlio escluso dal testamento può agire;
- le donazioni che eccedono la disponibile «sono soggette a riduzione» (art. 555), anche se fatte molti anni prima della morte;
- nessuno può rinunciare alla riduzione finché il donante è vivo (art. 557) e ogni accordo sulla successione futura è nullo (art. 458).

TABELLA 3 · GLI EQUIVOCI PIÙ DIFFUSI E CHE COSA DICE LA NORMA

EQUIVOCO	CHE COSA DICE IL TESTO DI LEGGE
«La legittima è stata abolita»	No. Quote, calcolo e azione di riduzione sono invariati (artt. 536-559). Cambiano la tutela verso chi ha acquistato dal donatario e la sorte dei pesi da lui costituiti
«Basta donare e far vendere subito»	L'acquirente che ha trascritto prima della domanda è protetto dalla riduzione, ma il donatario resta debitore del legittimario con tutto il proprio patrimonio, presente e futuro (art. 2740)
«Chi compra una casa donata non rischia più nulla»	È protetto se ha trascritto prima della domanda di riduzione (art. 2652, n. 1); per le successioni aperte prima del 18 dicembre 2025 vanno controllate le trascrizioni anteriori al 18 giugno 2026

Che cosa è cambiato davvero per i futuri legittimari

Un cambiamento reale, però, c'è, e sarebbe scorretto tacerlo. La riforma ha tolto ai futuri legittimari l'unico strumento che avevano in vita del donante: l'atto di opposizione non esiste più nel nuovo art. 563, e con esso l'utilità di accertare già in vita una falsa vendita per trascrivere l'opposizione (capitolo 2). Chi teme che il genitore stia trasferendo il patrimonio a un solo figlio non ha più un atto da trascrivere: la tutela comincia con la morte, si esercita con la domanda di riduzione e, contro chi ha già comprato, si risolve in denaro. La quota è intatta; la sua effettività dipende dal patrimonio del donatario.

FONTI · *Codice civile, artt. 457, 458, 536-559, 563 e 2740, testo vigente al 21 ottobre 2026; art. 563 nel testo vigente al 1° dicembre 2025 · Cass. civ., Sez. II, 11 febbraio 2022, n. 4523*

6.
Il rischio reale: il donatario che non può pagare

Se la legittima, contro il terzo acquirente, è diventata un credito verso il donatario, la domanda decisiva è una sola: che cosa succede se il donatario non paga perché non ha più nulla?

Che cosa dice la legge sull'insolvenza

La prima regola: il donatario risponde con tutti i propri beni, presenti e futuri (art. 2740). Il credito del legittimario non si estingue perché oggi il donatario non ha beni, e può essere fatto valere su ciò che acquisterà in seguito. La seconda riguarda chi ha ricevuto il bene gratis dal donatario insolvente: deve compensare il legittimario «nei limiti del vantaggio da lui conseguito» (art. 563).

Gli strumenti che restano al legittimario

La trascrizione tempestiva della domanda di riduzione, dopo la morte, impedisce a chi trascrive dopo di opporre il proprio acquisto al familiare (art. 2652, n. 1).

La simulazione. Una vendita con un prezzo soltanto apparente, che le parti avevano concordato di non esigere, può nascondere una donazione. Il semplice mancato pagamento di un prezzo realmente dovuto, invece, è un inadempimento e non prova da solo la simulazione. Il legittimario leso, che agisce come terzo, può provarla anche con testimoni e presunzioni, «senza limiti o restrizioni» (art. 1417; Cass. civ., Sez. II, ord. 8 marzo 2024, n. 6386).

La revocatoria. La revocatoria è ammessa «anche se il credito è soggetto a condizione o a termine» (art. 2901) e, per la Cassazione, anche per un credito ancora contestato in giudizio (Cass. civ., Sez. III, ord. 16 marzo 2026, n. 5943). Può colpire anche chi ha comprato pagando, se sapeva di danneggiare il familiare, ma non gli riporta la casa: rende la vendita inefficace solo verso di lui, come creditore. Per gli atti compiuti prima della morte del donante è più difficile: la legge chiede che l'atto sia stato «dolosamente preordinato», cioè fatto apposta per danneggiare il credito futuro, e, se il terzo ha pagato, che vi abbia partecipato. Non è chiaro, poi, se prima della morte il futuro legittimario abbia già un credito da difendere: non risultano pronunce della Cassazione sulla nuova disciplina e il Quaderno considera la questione aperta.

I tempi. L'azione di riduzione si prescrive nel termine ordinario di dieci anni (art. 2946), con decorrenza diversa per donazioni e testamento (Quaderno N.29); la revocatoria si prescrive «in cinque anni dalla data dell'atto» (art. 2903).

Più donazioni, un donatario che non paga. Se l'ultimo donatario è insolvente e il bene non si recupera, perché venduto a un terzo protetto, gravato da pesi che restano o perito per sua colpa, il valore che non si recupera «si detrae dalla massa ereditaria», ma «restano impregiudicate le ragioni di credito del legittimario» contro di lui (art. 562): il credito resta e la perdita non ricade tutta sul familiare, perché la quota si ricalcola su un patrimonio più piccolo e si chiede a chi ha ricevuto una donazione prima. Esempio: unica avente diritto alla legittima è la moglie; il marito, senza altri beni, ha donato 100.000 euro a ciascuno di due nipoti e il secondo non può pagare. Su 200.000 euro alla moglie spetterebbe la metà, 100.000; tolta la donazione perduta, il calcolo si fa su 100.000 e la quota scende a 50.000, da chiedere al primo nipote.

FONTI · *Codice civile, artt. 562, 563, 1417, 2652, 2740, 2901, 2903 e 2946, testo vigente al 21 ottobre 2026 · Cass. civ., Sez. II, ord. 8 marzo 2024, n. 6386 · Cass. civ., Sez. III, ord. 16 marzo 2026, n. 5943 · Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 06-2026/C*

7. Un caso calcolato, prima e dopo la riforma

Il caso che segue è illustrativo, costruito sulle norme vigenti: mostra come la stessa donazione produca esiti diversi a seconda di che cosa accade alla casa dopo.

LO SCENARIO

Paolo è vedovo e ha due figli, Anna e Bruno. Dona ad Anna il suo appartamento. Muore dopo il 18 dicembre 2025, senza testamento, senza debiti e senza altri beni. Il giorno della morte l'appartamento vale 400.000 euro. Bruno non ha ricevuto nulla.

Il calcolo, passo per passo

Primo passo, la massa (art. 556): beni lasciati, zero; meno i debiti, zero; più la donazione riunita fittiziamente al suo valore all'apertura della successione, 400.000 euro. La massa è di 400.000 euro. Secondo passo, la quota riservata: con due figli e nessun coniuge, ai figli spettano due terzi del patrimonio da dividere in parti uguali (art. 537), cioè 266.667 euro in tutto, arrotondati all'euro, e 133.333 euro ciascuno. La disponibile è il terzo restante, 133.333 euro. Terzo passo, la lesione: Anna ha ricevuto l'intero valore, Bruno nulla. La sua quota è lesa per 133.333 euro, ed è in questa misura che Bruno può chiedere la riduzione della donazione.

La lesione dice quanto spetta a Bruno, non che gli spetti l'intero immobile: le modalità seguono l'art. 560. Quote, massa e lesione si calcolano come prima; cambia ciò che Bruno può ottenere.

TABELLA 4 · LA STESSA LESIONE DI 133.333 EURO IN QUATTRO SITUAZIONI

CHE COSA È SUCCESSO	PRIMA DELLA RIFORMA	DOPO LA RIFORMA
Anna possiede ancora la casa	Riduzione sul bene, che tornava libero dalle ipoteche di Anna; se la domanda arrivava dopo vent'anni dalla donazione, senza opposizione, restavano e Anna pagava la differenza	Riduzione sul bene; le ipoteche accese da Anna prima della domanda restano, e Anna paga in denaro la perdita di valore
Anna l'ha venduta a Carla, che ha pagato e trascritto prima di ogni domanda	Escussi i beni di Anna, Bruno poteva chiedere la casa a Carla entro vent'anni dalla trascrizione della donazione; Carla poteva liberarsi pagando l'equivalente	La riduzione non raggiunge Carla. Bruno ha un credito di 133.333 euro verso Anna
Anna l'ha venduta e non ha più beni	Bruno poteva rivolgersi a Carla, alle stesse condizioni	Bruno resta creditore di Anna, anche sui beni futuri; il valore non recuperabile si detrae dalla massa; restano simulazione e revocatoria, se ne ricorrono i presupposti
Anna è insolvente e ha donato l'immobile alla figlia, che ha trascritto prima della domanda	Bruno poteva chiedere la casa alla nipote	La nipote, avente causa a titolo gratuito, compensa in denaro Bruno nei limiti del vantaggio ricevuto

Che cosa insegna il caso

Le prime due righe mostrano il guadagno di certezza: Carla, che ha comprato pagando il prezzo, non può più perdere l'immobile per effetto della riduzione, e con lei è tutelata la banca che le ha concesso il mutuo. La terza riga mostra il costo: se Anna ha dissipato il ricavato, il diritto di Bruno vale quanto il patrimonio, presente e futuro, di sua sorella: la misura del credito resta intatta, la sua effettività dipende dai beni che Anna conserva o acquisterà. La quarta mostra che la legge ha previsto il passaggio gratuito a un familiare del donatario, ma solo come rimedio sussidiario e solo in denaro: la nipote non restituisce la casa, ne paga il valore entro il vantaggio ricevuto, e solo se Anna non può pagare.

Una quinta situazione completa il quadro e dipende soltanto dalla rapidità di Bruno. Se Bruno, dopo la morte del padre, trascrive la domanda di riduzione mentre la casa è ancora intestata ad Anna, chi compra dopo quella trascrizione non può opporgli il proprio acquisto (art. 2652, n. 1). La trascrizione è lo strumento che sostituisce, per le successioni nuove, la vecchia restituzione: non insegue il bene già venduto, ma impedisce che venga venduto in modo opponibile al legittimario.

> **IL CALCOLO IN TRE RIGHE**
>
> Massa: 0 + 400.000 − 0 = 400.000 euro. Quota dei due figli: due terzi, 266.667 euro, cioè 133.333 euro ciascuno. Lesione di Bruno: 133.333 euro, la misura entro cui la donazione si riduce, sul bene se è ancora di Anna, in denaro verso Anna se il bene è stato venduto a chi ha trascritto prima.

Se Paolo avesse lasciato anche la moglie

Cambiamo un solo dato: Paolo non è vedovo, e alla sua morte sopravvive la moglie, Marta, madre dei due figli. La massa resta di 400.000 euro, ma le quote cambiano (art. 542): ai due figli spetta complessivamente la metà, cioè 200.000 euro, 100.000 ciascuno; al coniuge superstite un quarto, 100.000 euro; la disponibile è il quarto restante, 100.000 euro. Anna ha ricevuto tutto: la quota di Bruno è lesa per 100.000 euro, quella di Marta per altri 100.000: se agiscono entrambi, perché la riduzione la chiede ciascun legittimario per sé, la donazione si riduce in tutto di 200.000 euro. Con la riforma, se Anna ha venduto la casa a chi ha trascritto prima della domanda, sia Bruno sia Marta sono suoi creditori in denaro.

C'è un dettaglio che le famiglie scoprono tardi. Il diritto di abitazione che l'art. 540 riserva al coniuge superstite riguarda la casa adibita a residenza familiare «se di proprietà del defunto o comuni». Secondo la lettera della norma, una casa che Paolo aveva già donato ad Anna non era più sua al momento della morte, e Marta non può pretendervi l'abitazione a quel titolo: la sua tutela passa per la riduzione, con le regole appena viste. La riforma non ha modificato l'art. 540, che resta identico.

FONTI · *Codice civile, artt. 537, 540, 542, 556, 561, 562, 563, 2652 e 2740, testo vigente al 21 ottobre 2026; art. 563 nel testo vigente al 1° dicembre 2025 · Scenario illustrativo costruito sulle norme vigenti*

8.
Le provenienze da testamento e il termine dei tre anni

Che cosa è cambiato

L'art. 44 ha toccato anche le case ricevute per testamento, con una modifica che interessa chi compra da un erede o da un legatario. Prima della riforma il numero 8 dell'art. 2652 riguardava insieme le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie, e stabiliva che se la domanda era trascritta «dopo dieci anni dall'apertura della successione» la sentenza non pregiudicava i terzi che avevano acquistato a titolo oneroso con atto trascritto prima. Per le successioni regolate dalle nuove norme, le donazioni sono passate al numero 1, con la regola della sola priorità della trascrizione; il numero 8 è rimasto alle disposizioni testamentarie e il termine è sceso a tre anni: se la domanda è trascritta «dopo tre anni dall'apertura della successione», la sentenza che la accoglie «non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti dall'erede o dal legatario» con atto trascritto anteriormente.

Che cosa significa per chi compra da un erede

Chi compra da un erede o da un legatario una casa ricevuta per testamento resta esposto, nei primi tre anni dalla morte, a una domanda di riduzione che il legittimario leso trascriva in quel periodo. Trascorsi tre anni senza che una domanda sia stata trascritta, il suo acquisto, se pagato e trascritto, non può più essere travolto da una domanda trascritta dopo. Prima della riforma la stessa esposizione durava dieci anni. Il termine per agire in riduzione contro l'erede è un'altra cosa e resta quello trattato nel Quaderno N.29: ciò che si è accorciato è il periodo in cui l'azione può colpire chi ha comprato dall'erede.

TABELLA 5 · DONAZIONE E TESTAMENTO: COME È PROTETTO CHI COMPRA

PROVENIENZA	REGOLA	IN PRATICA
Donazione, successione aperta dopo il 18 dicembre 2025	Art. 563 e art. 2652, n. 1: conta chi trascrive per primo, senza termini ai fini dell'opponibilità	Protetto chi ha trascritto prima della domanda di riduzione, anche se il donante è morto da poco
Donazione, successione aperta prima del 18 dicembre 2025	Vecchie regole solo se domanda od opposizione notificate e trascritte entro il 18 giugno 2026, od opposizione già trascritta	Se nei registri non c'è nulla, valgono le regole nuove
Testamento, nuovo regime	Art. 2652, n. 8: la domanda trascritta dopo tre anni dalla morte non pregiudica chi ha acquistato pagando un corrispettivo, con atto trascritto prima	Nei primi tre anni dalla morte il rischio esiste; dopo, è chiuso per chi ha trascritto

Ne discende un'asimmetria. Per le successioni nuove, chi compra dal donatario è protetto dal primo giorno, purché trascriva prima della domanda di riduzione; chi compra dall'erede testamentario deve invece attendere che siano trascorsi tre anni dalla morte perché il suo acquisto sia al riparo anche da domande trascritte dopo. Limitatamente al rischio della riduzione, nei primi tre anni la provenienza testamentaria richiede quindi più attenzione; il decorso dei tre anni non mette al riparo da contestazioni fondate su titoli diversi, come l'invalidità del testamento.

FONTI · *Codice civile, art. 2652, nn. 1 e 8, testo vigente al 21 ottobre 2026 e testo vigente al 1° dicembre 2025 · L. 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44, comma 1 · Quaderni USEC N.29 e N.38*

9.
La donazione e il denaro: che cosa si traccia

Una donazione è un atto senza denaro? La domanda conta per l'antiriciclaggio e, dopo la riforma, per distinguere una vendita vera da una donazione mascherata. Per l'art. 769 la donazione è il contratto con cui, «per spirito di liberalità», una parte arricchisce l'altra disponendo di un proprio diritto: un trasferimento economico c'è, perché passa un bene che ha un valore, ma manca il corrispettivo. Il padre che dona alla figlia un appartamento da 400.000 euro le attribuisce un patrimonio; la figlia non gli paga nulla, nemmeno in parte. Questo la separa dalla vendita, che per l'art. 1470 trasferisce un bene «verso il corrispettivo di un prezzo». La gratuità non elimina i requisiti formali: la donazione si fa «per atto pubblico, sotto pena di nullità», con l'accettazione del donatario nello stesso atto o in un atto pubblico successivo (art. 782), e con due testimoni (L. 16 febbraio 1913, n. 89, art. 48).

LA REGOLA

La donazione di un immobile non richiede un prezzo né un trasferimento di denaro fra le parti. Realizza però un'attribuzione patrimoniale e resta soggetta alle verifiche sulla provenienza del diritto e agli obblighi antiriciclaggio. Gli eventuali pagamenti, oneri e accolli collegati vanno individuati e qualificati a parte.

Donazione immobiliare pura: nessun corrispettivo da dichiarare

Nelle vendite di immobili le parti devono dichiarare in atto «l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo» (D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 35, comma 22). Nella donazione diretta un corrispettivo non c'è, e quella dichiarazione non ha oggetto: la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 6/E del 6 febbraio 2007 riferisce l'obbligo alle cessioni «a titolo oneroso», e lo Studio del Notariato n. 107-2009/C esclude per le donazioni un obbligo di menzione delle modalità di trasferimento. Non si crea un flusso di denaro per soddisfare un controllo: si descrive l'operazione, cioè quale diritto passa, da chi, a chi e perché.

Il discorso cambia quando il bene donato è il denaro. La donazione di una somma che non sia di modico valore, cioè piccola rispetto alle condizioni economiche di chi dona, richiede anch'essa l'atto pubblico (artt. 782 e 783), e il bonifico, che pure la rende tracciabile, non ne sostituisce la forma: lo Studio del Notariato ricorda che la semplice dazione di somme integra una donazione diretta «che richiede il rispetto della forma solenne».

Senza denaro non vuol dire senza controlli

L'antiriciclaggio non riguarda solo i movimenti di denaro. Il notaio è soggetto obbligato quando assiste i clienti nel «trasferimento a qualsiasi titolo» di diritti reali su immobili (D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, art. 3, comma 4, lett. c), quindi anche nella donazione. Deve svolgere l'adeguata verifica (art. 17), che comprende l'identificazione del cliente e del titolare effettivo e «l'acquisizione e la valutazione di informazioni sullo scopo e sulla natura» della prestazione, con la possibilità di acquisire, in funzione del rischio, informazioni sulla situazione economico-patrimoniale del cliente (art. 18). E segnala alla UIF le operazioni sospette, «indipendentemente» dall'entità dei fondi, quando il sospetto è desunto dalle caratteristiche, dalla natura e dal collegamento delle operazioni (art. 35). Gli agenti immobiliari iscritti al Registro delle imprese sono a loro volta soggetti obbligati (art. 3, comma 5, lett. e).

In una donazione l'assenza di un bonifico è coerente con l'atto e non è, di per sé, un indizio. Ma il nome «donazione» non sottrae l'operazione agli approfondimenti, quando i soggetti o le circostanze non sono coerenti con essa: ciò che conta, per la legge, è il sospetto, non la gratuità. Gli approfondimenti sono proporzionati al rischio, e non significano ricostruire tutti i movimenti bancari del donante.

TABELLA 6 · TRE VERIFICHE DIVERSE, DA NON CONFONDERE

VERIFICA	CHE COSA RICOSTRUISCE	CHE COSA NON DIMOSTRA
Provenienza giuridica	Come il donante ha acquistato il diritto e come lo trasferisce: atti, successioni, trascrizioni	L'origine lecita delle risorse collegate
Flussi finanziari	Quali somme si muovono, fra chi e perché, quando ci sono	La proprietà dell'immobile
Valutazione antiriciclaggio	La coerenza dell'operazione e dei soggetti, in proporzione al rischio	La validità civile dell'atto, che resta del notaio sotto altri profili

Quando il denaro c'è

TABELLA 7 · LIBERALITÀ E DENARO: QUATTRO SITUAZIONI

SITUAZIONE	CHE COSA SI TRASFERISCE	CHE COSA SI TRACCIA
Donazione diretta dell'immobile	Il bene, senza prezzo	Atto pubblico con testimoni; adeguata verifica del notaio
Donazione di una somma	Denaro: atto pubblico, salvo modico valore con consegna (artt. 782 e 783)	Dal 2023 contante vietato da 5.000 euro in su, «a qualsiasi titolo», anche dividendolo ad arte in più versamenti; la soglia non dice quando una donazione è di modico valore (D.Lgs. 231/2007, art. 49, commi 1 e 3-bis)
Il genitore paga il prezzo della casa intestata al figlio	È una vendita, con un prezzo; secondo la struttura concreta, può realizzare una liberalità indiretta	Le modalità di pagamento si dichiarano analiticamente nell'atto (art. 35, comma 22)
Vendita a prezzo inferiore al valore	Resta una vendita, forse in parte liberale	Come ogni vendita; il prezzo basso da solo non prova la donazione

Restano da qualificare caso per caso le prestazioni che il donatario si impegna a eseguire. La donazione può essere gravata da un onere, che il donatario deve adempiere «entro i limiti del valore della cosa donata» (art. 793): un obbligo economicamente rilevante non la trasforma, da solo, in una vendita. Se però il beneficiario paga somme al donante, si accolla il suo mutuo o assume altre prestazioni collegate al trasferimento, occorre stabilire se si tratti di un onere, di un corrispettivo o di un'operazione mista: il nome scritto sull'atto non basta.

Verso i legittimari donazione e vendita producono effetti molto diversi, e la differenza si prova anche con il denaro: una vendita con prezzo pattuito, pagato e tracciato è difficile da ricostruire come donazione dissimulata, che del resto vale solo se ne ha i requisiti di forma, cioè atto pubblico e testimoni (art. 1414); il mancato pagamento di un prezzo realmente dovuto, invece, è un inadempimento.

FONTI · *Codice civile, artt. 769, 782, 783, 793, 1414 e 1470 · L. 16 febbraio 1913, n. 89, art. 48 · D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 35, comma 22 · D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, artt. 3, 17, 18, 35 e 49 · Agenzia delle Entrate, circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007, par. 1.5 · Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 107-2009/C · Quaderno USEC N.29*

10.
Indicazioni operative per profilo

La prima verifica è comune a tutti e decide quale disciplina si applica: sapere se il donante è vivo e, se è morto, in quale data.

TABELLA 8 · LE DUE DATE CHE DECIDONO OGNI PROVENIENZA DONATIVA

SITUAZIONE DEL DONANTE	DISCIPLINA	CHE COSA SI CONTROLLA NEI REGISTRI
È in vita	Nuova, quando la successione si aprirà	Le formalità presenti sul donatario e la loro efficacia concreta. Secondo la lettura prevalente, le opposizioni trascritte prima della riforma non conservano le vecchie regole
È morto dopo il 18 dicembre 2025	Nuova	Domande di riduzione trascritte contro il donatario prima dell'acquisto
È morto prima del 18 dicembre 2025	Nuova, salvo trascrizioni entro il 18 giugno 2026	Domande od opposizioni notificate e trascritte entro il 18 giugno 2026, od opposizioni già trascritte, verificandone efficacia e rinnovo

Per chi vende una casa ricevuta in donazione

- La vendita protegge l'acquirente dalla riduzione, non te: se la donazione ha leso altri legittimari, resterai debitore in denaro della lesione con tutto il tuo patrimonio (art. 2740).
- Il prezzo non pagato non trasforma da solo la vendita in donazione: conta se era realmente dovuto o soltanto apparente (capitolo 9).

Per chi compra, e per la sua banca

- Prima del preliminare, chiedi al venditore l'atto di provenienza, la nota di trascrizione e la data di morte del donante, se è morto; fai eseguire una visura ipotecaria aggiornata sul donatario e, per le successioni anteriori al 18 dicembre 2025, sulle trascrizioni fino al 18 giugno 2026.
- Se il venditore è un erede che ha ricevuto la casa per testamento, controlla la data della morte: nei primi tre anni il rischio di una domanda di riduzione esiste ancora (capitolo 8).
- Paga con mezzi tracciabili, da indicare analiticamente nell'atto (art. 35, comma 22, D.L. 223/2006): non sono condizioni della protezione dell'art. 563, ma la prova più utile contro la tesi della donazione dissimulata.
- Fai riportare nel preliminare le dichiarazioni del venditore sulla provenienza, con la clausola che segue o con una formulazione equivalente concordata con il notaio.

Per chi teme di essere leso, e per chi lo è

- In vita del donante non puoi rinunciare ai tuoi diritti e non puoi agire in riduzione; l'atto di opposizione non è più previsto.

- Dopo la morte, la rapidità conta più di tutto: la domanda di riduzione trascritta prima che il donatario venda impedisce a chi compra dopo di opporre il proprio acquisto al familiare (art. 2652, n. 1).
- Se la casa è già venduta, valuta con un avvocato patrimonio del donatario, simulazione, revocatoria e tempi (capitolo 6).
- Controlla due condizioni (art. 564). Dalla tua quota si tolgono donazioni e legati che hai già ricevuto, salvo espressa dispensa. Per colpire donazioni o legati fatti a chi non è erede con te, di regola devi aver accettato l'eredità «col beneficio d'inventario», che tiene separati i tuoi beni da quelli del defunto; non serve a chi è stato escluso del tutto dall'eredità (Cass. civ., Sez. II, 27 settembre 2025, n. 26289). Un testamento che ti lascia meno della quota non è per questo nullo: si corregge con la riduzione, salvo altri difetti che lo rendano invalido.

Per chi dona, e per l'agente immobiliare

- Chi dona deve sapere che la donazione resta nel calcolo della legittima e che il donatario potrà dover compensare in denaro gli altri legittimari: parlarne prima, con il notaio, evita liti dopo.
- L'agente legge la provenienza al momento dell'incarico, non al rogito, e raccoglie le due date della tabella 6. Per la ricognizione documentale della provenienza USEC propone il Report VIP-DDS (Due Diligence Semplificata) e il VIP-DD per l'analisi estesa: strumenti che ordinano i documenti ma non certificano l'immobile, compito del notaio e del tecnico abilitato. Resta l'obbligo del mediatore di comunicare le circostanze note relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare (art. 1759).

CLAUSOLA MODELLO · DICHIARAZIONI DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DONATIVA

La parte promittente venditrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto le è pervenuto per donazione da parte di ... con atto a rogito del notaio ... in data ..., repertorio n. ..., trascritto presso il competente Servizio di pubblicità immobiliare in data ... al n. ... di registro particolare, e che il donante è in vita, ovvero è deceduto in data ....

La parte promittente venditrice dichiara di non avere ricevuto domande, diffide o contestazioni relative alla donazione, salvo quelle espressamente indicate di seguito: .... Dichiara altresì che contro di essa, in relazione all'immobile, non risultano trascritte domande di riduzione della donazione ai sensi dell'art. 2652, primo comma, n. 1, del codice civile, né atti stragiudiziali di opposizione alla donazione ai sensi dell'art. 563, quarto comma, del codice civile nel testo anteriore alla legge 2 dicembre 2025, n. 182, e si obbliga a comunicare senza indugio per iscritto alla parte promissaria acquirente ogni trascrizione di tale natura, nonché ogni domanda, contestazione o diffida relativa alla donazione ricevuta anche se non trascritta, di cui abbia notizia fino alla trascrizione del contratto definitivo. La dichiarazione si estende alle domande di riduzione trascritte ai sensi dell'art. 2652, primo comma, n. 8, del codice civile nel testo anteriore alla medesima legge.

Le parti convengono che, ove prima della stipula del contratto definitivo risulti dalle visure ipotecarie trascritta una domanda o un atto della natura sopra indicata, ovvero sia notificata alla parte promittente venditrice una domanda di riduzione ancorché non trascritta, la parte promissaria acquirente avrà facoltà di recedere dal presente contratto mediante dichiarazione scritta comunicata alla parte promittente venditrice entro ... giorni dalla conoscenza della formalità, con diritto alla restituzione, entro ... giorni dal recesso, delle somme versate a qualsiasi titolo, ivi compresa la caparra, senza pregiudizio degli ulteriori rimedi spettanti per l'eventuale inesattezza delle dichiarazioni rese. Le parti valutano con il notaio la forma del presente contratto idonea alla sua trascrizione ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile.

FONTI · *Codice civile, artt. 557, 563, 564, 1759, 2645-bis, 2652 e 2740, testo vigente al 21 ottobre 2026 · L. 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44, comma 2 · Cass. civ., Sez. II, 27 settembre 2025, n. 26289 · Quaderni USEC N.38 e N.40*

11. Conclusioni

La legge n. 182 del 2025, a regime dal 18 giugno 2026, non ha abolito la legittima e non ne ha ridotto le quote. Ha fatto una cosa più circoscritta e, per il mercato, più importante: ha stabilito che chi compra dal donatario, pagando e trascrivendo prima di una domanda di riduzione, non può più perdere l'immobile per effetto della riduzione chiesta da un legittimario anni dopo. Il prezzo di questa scelta lo paga il familiare leso, che non può più far valere la riduzione contro quell'acquirente e deve rivolgersi al donatario, il cui patrimonio diventa la misura effettiva della sua quota.

Entrambi i lati vanno detti insieme. A chi vende e a chi compra il Quaderno consegna una certezza nuova, verificabile nei registri con due date: la morte del donante rispetto al 18 dicembre 2025 e le trascrizioni rispetto al 18 giugno 2026. A chi eredita consegna un'avvertenza: la quota è intatta, ma la sua tutela comincia con la morte e richiede rapidità, perché oggi il tempo gioca a favore di chi trascrive per primo. A chi compra da un erede testamentario ricorda il termine, nuovo e più breve, dei tre anni.

TABELLA 9 · IL QUADERNO IN SETTE RISPOSTE

DOMANDA	RISPOSTA
Da quando il quadro è stabile?	Dal 18 giugno 2026: le vecchie regole sopravvivono solo dove risultano trascrizioni tempestive
La legittima è stata abolita?	No. Quote, calcolo e azione di riduzione sono invariati
Che cosa è cambiato davvero?	Contro chi ha comprato dal donatario e trascritto prima, la tutela è solo in denaro verso il donatario
E se il donatario ha ancora l'immobile?	La riduzione opera sul bene, ma ipoteche e pesi da lui costituiti restano
Che cosa rischia il familiare leso?	Che il donatario non possa pagare; restano simulazione e revocatoria, se ne ricorrono i presupposti
Che cosa controlla chi compra?	La data di morte del donante e le trascrizioni; per i testamenti, i tre anni
Esiste già giurisprudenza sul nuovo art. 563?	Alla data di chiusura non risultano pronunce della Cassazione

«La legittima resta. Se il bene è ancora del donatario, la tutela opera sull'immobile; se è passato a un terzo protetto, si attua in denaro verso il donatario.»

USEC · UFFICIO STUDI E ANALISI IMMOBILIARI

FONTI · *Capitoli 1-10 del presente Quaderno e fonti ivi indicate*

Fonti

NORMATIVA

Codice civile, approvato con R.D. 16 marzo 1942, n. 262, artt. 457, 458, 536, 537, 538, 540, 542, 544, 554, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 747, 769, 782, 783, 793, 1414, 1417, 1470, 1759, 2645-bis, 2652, 2690, 2740, 2901, 2903 e 2946, nel testo vigente al 21 ottobre 2026; artt. 561, 563 e 2652 anche nel testo vigente al 1° dicembre 2025. L. 16 febbraio 1913, n. 89, art. 48. D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 35, comma 22. D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, artt. 3, 17, 18, 35 e 49. L. 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44, G.U. n. 281 del 3 dicembre 2025, in vigore dal 18 dicembre 2025. L. 20 maggio 2016, n. 76, art. 1, comma 21. Testi consultati su normattiva.it con data di vigenza impostata.

GIURISPRUDENZA

Cass. civ., Sez. II, 11 febbraio 2022, n. 4523, e Sez. II, ord. 14 settembre 2022, n. 27065 (simulazione e opposizione nel regime previgente; riduzione dopo l'apertura della successione). Cass. civ., Sez. II, ord. 8 marzo 2024, n. 6386 (prova della simulazione del legittimario). Cass. civ., Sez. III, ord. 16 marzo 2026, n. 5943 (revocatoria per un credito contestato in giudizio). Cass. civ., Sez. II, 27 settembre 2025, n. 26289 (legittimario totalmente pretermesso e beneficio d'inventario). Consultate su italgiure.giustizia.it.

PRASSI

Agenzia delle Entrate, circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007, par. 1.5. Deroga dichiarata: testo letto su copia pubblicata da fonte secondaria qualificata.

DOTTRINA NOTARILE

Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 06-2026/C, estensore Giancarlo Iaccarino, approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 28 gennaio 2026, pubblicato su notariato.it. Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 107-2009/C, estensore Marco Krogh, approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 22 aprile 2009. M. Mattioni, La (nuova) riforma degli artt. 561 e 563 c.c., Federnotizie, 10 aprile 2026, fonte secondaria qualificata. Deroga dichiarata: gli Studi del Notariato sono stati letti tramite estrazione testuale dei documenti pubblicati.

AVVERTENZE SUI PUNTI NON CHIUSI

Primo: alla data di chiusura non risultano pronunce della Corte di cassazione che abbiano applicato il nuovo art. 563 c.c., né pronunce della Corte costituzionale sull'art. 44 della L. 182/2025. **Secondo**: la norma non indica espressamente a quale momento si debba riferire il valore della compensazione in denaro dovuta dal donatario. **Terzo**: non è pacifico se e a quali condizioni il futuro legittimario possa esercitare la revocatoria contro atti compiuti dal donatario prima della morte del donante. **Quarto**: la decorrenza della prescrizione decennale dell'azione di riduzione, non modificata dalla riforma, è trattata nel Quaderno N.29. **Quinto**: la norma transitoria distingue le successioni aperte «dopo» l'entrata in vigore da quelle aperte «in data anteriore»; per la successione aperta il 18 dicembre 2025 si pone un problema di formulazione letterale, che la lettura notarile risolve con il nuovo regime. **Sesto**: lo Studio del Notariato esclude che le opposizioni trascritte prima della riforma conservino le vecchie regole quando il donante era in vita al 18 dicembre 2025; solo una parte minoritaria degli studiosi propone di estendere loro la norma transitoria.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale, notarile o fiscale e non sostituisce il notaio e l'avvocato sul caso concreto. Il caso del capitolo 7 è illustrativo; la clausola modello va adattata al caso concreto dal notaio o dall'avvocato. Riproduzione parziale consentita con citazione della fonte.

Quaderni USEC · N.44 · Versione 1.0 · Chiusura redazionale: 21 ottobre 2026 · Integra i Quaderni N.03, N.11, N.29, N.33, N.38 e N.40.