



ACQUISTO DA DONATARIO (o comunque in presenza di una donazione)

Dopo l'entrata in vigore, avvenuta in data **18 dicembre 2025**, della **legge 2 dicembre 2025 n. 182** (pubblicata in G.U. n. 281 del 3 dicembre 2025) è completamente mutata la disciplina sulla circolazione degli immobili di provenienza donativa.

Prima di detta data l'acquisto per donazione poteva, nel tempo ed in presenza di particolari circostanze, venir meno (solo parzialmente se il donatario era un legittimario che non avesse ricevuto per donazione o successione altri beni), per effetto dell'eventuale esperimento dell'azione di riduzione da parte dei legittimari pretermessi o lesi, travolgendo, anche, i successivi passaggi di proprietà che su tale acquisto si fondavano se il donatario non possedeva beni sufficienti a soddisfare le ragioni degli istanti.

A tal riguardo si fa presente che:

- il nostro ordinamento riserva a determinati soggetti (coniuge, figli ed ascendenti del defunto) cd. "*legittimari*" una quota di eredità cd. "*legittima*" della quale pertanto non possono essere privati per volontà del defunto (sia stata questa espressa in un testamento o "eseguita" in vita mediante donazioni);
- se un legittimario viene privato, in tutto od in parte, della sua quota di legittima, per effetto di una disposizione testamentaria o di donazione e/o donazioni poste in essere in vita dal defunto, lo stesso può far valere il proprio diritto all'ottenimento dell'intera quota di legittima mediante l'esperimento di un'apposita azione giudiziaria (la **cd. "azione di riduzione"**);
- quando oggetto del legato o della donazione da ridurre è un immobile, la riduzione si fa separando dall'immobile medesimo la parte occorrente per integrare la quota riservata, se ciò può avvenire comodamente. In caso contrario: (i) se il legatario o il donatario hanno nell'immobile un'eccedenza che supera il quarto della porzione disponibile, l'immobile rimane acquisito per l'intero alla massa ereditaria con diritto per legatario o donatario di conseguire il valore della disponibile; (ii) se il legatario o il donatario hanno nell'immobile un'eccedenza che non supera il quarto della porzione disponibile, gli stessi possono ritenere tutto l'immobile compensando in denaro i legittimari. Anche il legatario o il donatario che siano a loro volta legittimari possono ritenere per intero l'immobile legato o donato, purché il valore di esso non superi l'importo della porzione disponibile e della quota che gli spetta come legittimario (art. 560 c.c.);
- le donazioni non si riducono se non dopo esaurito il valore dei beni di cui è stato disposto per testamento (art. 555 c.c.); le donazioni si riducono cominciando dall'ultima e risalendo via via alle anteriori (art. 559 c.c.)
- l'azione di riduzione è soggetta al termine di **prescrizione di 10 anni**; sulla decorrenza del termine decennale di prescrizione, peraltro, non vi sono identità di vedute: mentre per l'orientamento prevalente in dottrina e giurisprudenza detto termine decorrerebbe dalla data della

morte e quindi dalla data di apertura della successione, non è mancato chi, sempre in dottrina e giurisprudenza, ha ritenuto che, ove debbano ridursi disposizioni testamentarie, detto termine decorrerebbe dalla pubblicazione del testamento olografo o segreto o dal momento della comunicazione dell'esistenza del testamento pubblico agli eredi o ai legatari. Da segnalare, peraltro, una sentenza della Cassazione in Sezioni Unite (*sentenza 25 ottobre 2004 n. 20644*) con la quale è stato sostanzialmente confermato l'orientamento prevalente per il caso di lesione della legittima determinato da donazione. Con tale sentenza infatti la Suprema Corte per il caso di azione di riduzione per "lesione della legittima" determinato da disposizioni testamentarie, ha ritenuto, da un lato, che il termine decennale di prescrizione decorre dalla data di accettazione dell'eredità da parte del chiamato in base a disposizioni testamentarie, dall'altro, peraltro, ha limitato tale principio al solo caso di lesione della legittima derivante da disposizioni testamentarie, in quanto il *"legittimario, fino a quando il chiamato in base al testamento non accetta l'eredità, rendendo attuale quella lesione di legittima che per effetto della disposizione testamentaria era solo potenziale, non sarebbe legittimato (per difetto di interesse) ad esperire l'azione di riduzione"*. Per il caso di lesione causato da donazioni la Suprema Corte, nella motivazione di detta sentenza, ha invece espressamente confermato l'orientamento tradizionale affermando che *"nel caso in cui la lesione derivi da donazioni è indubbio che tale termine decorre dalla data di apertura della successione, non essendo sufficiente il relictum a garantire al legittimario il soddisfacimento della quota di riserva"*

-- alla azione di riduzione i legittimari possono peraltro rinunciare ma solo DOPO la morte del soggetto della cui eredità si tratta, e mai durante la sua vita; pertanto se un soggetto dispone di tutto il suo patrimonio in vita con più donazioni a favore solo di alcuni dei "legittimari", i legittimari che nulla hanno ricevuto, cd. *"legittimari pretermessi"*, o i legittimari che, comunque, hanno ricevuto beni di valore inferiore a quello della quota di legittima, cd. *"legittimari lesi"*, non possono rinunciare all'azione di riduzione vivente il donante né con dichiarazione espressa, né prestando il loro assenso alla donazione" (così infatti dispone l'art. 557, secondo comma, c.c.)

La domanda di riduzione va trascritta per rendere poi opponibile la eventuale sentenza di accoglimento della domanda nei confronti degli aventi causa dal donatario (art. 2652, nn. 1 e 8, c.c.).

Cosa succede di eventuali pesi e/o ipoteche dei quali il donatario abbia gravato gli immobili ricevuti in donazione nel caso in cui sia stata esperita nei suoi confronti l'azione di riduzione?

Di seguito la disciplina al riguardo dettata dall'art. 561 c. c. nella vecchia versione in vigore sino al 17 dicembre 2025 e nella nuova versione in vigore dal 18 dicembre 2025:

ART. 561 C.C.	
vecchia versione	Nuova versione
In base alla disciplina previgente gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione erano liberi da ogni peso o ipoteca di cui il donatario poteva averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'art. 2652 c.c. (in tema di	A seguito della modifica normativa, invece, i pesi e le ipoteche di cui il donatario ha gravato gli immobili restituiti in conseguenza dell'esperimento vittorioso nei suoi confronti dell'azione di riduzione restano efficaci ed il

<p>trascrizione delle domande di riduzione di donazioni e disposizioni testamentarie per lesione della legittima; se dette domande venivano trascritte dopo 10 anni dall'apertura della successione le sentenze che le accoglievano non pregiudicavano i diritti acquisiti da terzi in base ad atto trascritto o iscritto anteriormente alla domanda). In sostanza un creditore ipotecario poteva perdere (in tutto o in parte) la sua garanzia se gli immobili ipotecati, pervenuti al debitore per donazione, fossero stati oggetto di un'azione di riduzione per lesione di legittima con obbligo di restituzione ai legittimari precedenti. Circostanza questa che limitava la possibilità di ottenere mutui da Istituti Bancari da garantire mediante ipoteca su immobili acquisiti a seguito di donazione.</p> <p>La legge 14/05/2005 n. 80 di conversione del D.L. 14/03/2005 n. 35 (in vigore dal 15 maggio 2005) ¹ aveva introdotto una limitazione temporale a questo effetto stabilendo che i pesi e le ipoteche restavano efficaci se la riduzione veniva domandata dopo 20 anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari in ragione</p>	<p>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. In sostanza ora un creditore ipotecario non perderà la sua garanzia se gli immobili ipotecati, pervenuti al debitore per donazione, sono stati oggetto di un'azione di riduzione per lesione di legittima con obbligo di restituzione ai legittimari precedenti.</p> <p>Tutto ciò potrà facilitare, d'ora in avanti, la concedibilità di mutui da garantire con ipoteca da iscrivere su immobili pervenuti a seguito di donazione.</p> <p>Il legittimario, invece, che dovesse vedersi restituito l'immobile gravato da ipoteche o altri pesi avrà diritto ad essere compensato in denaro del minor valore dei beni cagionato da detti gravami e ciò nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad esso riservata. Non sarà facile valutare in termini economici questo minor valore (specie nel caso dell'ipoteca che è una garanzia e non è detto che debba necessariamente operare come nel caso in cui il debito venga puntualmente estinto dal debitore). In mancanza di un accordo tra le parti si dovrà fare riferimento ad una apposita perizia</p>
---	--

¹ Ci si era chiesti in dottrina se la disciplina introdotta dalla legge 80/2005 ed in particolare il limite ventennale per l'efficacia di pesi ed ipoteche e per l'esperimento dell'azione di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti fosse applicabile anche alle donazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge suddetta (ossia prima del 15 maggio 2005). Al riguardo erano state proposte diverse opinioni:

- c'era chi riteneva la disciplina ex legge 80/2005 applicabile solo ed esclusivamente alle donazioni stipulate dopo il 15 maggio 2005, ferma restando la disciplina precedente in tema di azione di restituzione per le donazioni anteriori;
- c'era chi, invece, riteneva applicabile la disciplina ex legge 80/2005 anche alle donazioni stipulate prima del 15 maggio 2005, ma riteneva, anche, che il termine ventennale decorresse non dalla data di stipula della donazione, bensì dalla data di entrata in vigore della legge 80/2005, dovendosi pur sempre riconoscere a coniuge e parenti in linea retta del donante la facoltà di fare opposizione;
- c'era chi, invece, riteneva applicabile la nuova disciplina, senza eccezioni e limitazioni, anche alle donazioni stipulate prima del 15 maggio 2005, con decorrenza del termine ventennale dalla data di trascrizione della donazione; in questo senso in dottrina Commissione studi Civilistici del C.N.N., studio n. 5809/C del 21 luglio 2005 e studio n. 5859/C del 9 settembre 2005; in giurisprudenza Cass. 11.2.2022, n. 4523: *"la mancanza di una norma di diritto intertemporale che, con riferimento alle donazioni anteriori all'entrata in vigore della legge n. 80 del 2005, individui tale data quale "dies a quo" del termine ventennale per l'esperimento del rimedio previsto dall'art. 563, comma 4, c.c., induce a ritenere che detto termine decorra in ogni caso, ai sensi del comma 1 dello stesso art. 563, dalla trascrizione della donazione."*

<p>del conseguente minor valore dei beni, purché la domanda venisse proposta entro 10 anni dall'apertura della successione.</p> <p>Tuttavia il termine ventennale suddetto rimaneva sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che avessero notificato e trascritto nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione (l'opposizione perdeva effetto se non veniva rinnovata prima che fossero trascorsi 20 anni dalla sua trascrizione).</p> <p>La legge 182/2025 ha modificato solo la disciplina relativa alla donazione lesiva di legittima (vedi colonna a lato); è rimasta invariata la disciplina dettata dall'art. 561, c. 1, c.c., per il caso di legati lesivi di legittima (è stato peraltro modificato il termine dell'art. 2652, n. 8, c.c., ridotto da 10 a 3 anni).</p>	<p>di stima. E' lecito, peraltro, prevedere che tale valutazione potrà essere fonte di più di un contenzioso.</p> <p>Resta, comunque, fermo quanto disposto dall'art. 2652, comma 1, n. 1) c. c. (relativo agli effetti della trascrizione della domanda giudiziale di riduzione delle donazioni). Pertanto se un soggetto trascrive e/o iscrive pesi e/o ipoteche dopo la trascrizione della domanda di riduzione, vedrà comunque pregiudicata la sua posizione dalla eventuale sentenza di accoglimento della domanda trascritta.</p> <p>La stessa disciplina dettata dall'art. 561 c.c. per gli immobili si applica anche ai beni mobili (siano essi registrati o meno in Pubblici registri).</p>
--	---

Cosa succede, invece, se il donatario ha alienato a terzi gli immobili ricevuti in donazione nel caso in cui sia stata esperita nei suoi confronti l'azione di riduzione?

Di seguito la disciplina al riguardo dettata dall'art. **563 c. c.** nella vecchia versione in vigore sino 17 dicembre 2025 e nella nuova versione in vigore dal 18 dicembre 2025:

ART. 563 C.C.	
vecchia versione	Nuova versione
<p>Se il donatario contro il quale era stata pronunciata la riduzione aveva alienato a terzi gli immobili donati, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, poteva chiedere ai successivi acquirenti la restituzione del bene (la cd. "azione di restituzione"); l'azione di restituzione doveva proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni cominciando dall'ultima. Tuttavia il terzo acquirente poteva liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in denaro.</p> <p>La legge 14/05/2005 n. 80 di conversione del D.L. 14/03/2005 n. 35 (in vigore dal 15 maggio</p>	<p>La nuova norma stabilisce, invece, che la riduzione della donazione non pregiudica i diritti acquistati dal terzo al quale il donatario (che ha subito l'azione di riduzione) abbia alienato (a titolo oneroso o gratuito) gli immobili donati.</p> <p>In caso di riduzione, pertanto, rimane esclusa la possibilità di agire nei confronti del terzo acquirente per la restituzione dell'immobile; il donatario alienante avrà l'obbligo di compensare in denaro i legittimari che hanno esperito l'azione di riduzione nei limiti in cui è necessario per integrare la loro quota di</p>

2005) ² aveva introdotto una limitazione temporale a questo effetto stabilendo che la richiesta di restituzione da parte dei legittimari nei confronti dei terzi aventi causa dal donatario non era più possibile decorsi 20 anni dalla trascrizione della donazione.

Tuttavia il termine ventennale suddetto rimaneva sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che avessero notificato e trascritto nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione (l'opposizione perdeva effetto se non veniva rinnovata prima che fossero trascorsi 20 anni dalla sua trascrizione).

legittima.

Diversa è comunque la posizione, per il caso di insolvenza del donatario, a seconda che si tratti di alienazione a titolo oneroso o di alienazione a titolo gratuito.

Nel caso in cui il donatario abbia alienato i beni donati **con atto a titolo oneroso** (ad es. una compravendita) ed il donatario (che abbia subito l'azione di riduzione) sia in tutto o in parte insolvente, e non sia, pertanto, in grado di adempiere all'obbligo di compensazione di cui sopra, non vi è alcun rimedio per il legittimario, vittorioso nell'azione di riduzione, non potendo più agire (al contrario di quanto avveniva in precedenza) nei confronti del terzo acquirente a titolo oneroso. Troverà applicazione la disciplina dell'art. 562 c.c. per cui il valore della donazione che non si può recuperare dal donatario insolvente si detrae dalla massa ereditaria (restano, peraltro, impregiudicate le ragioni di credito del legittimario e degli eventuali donatari antecedenti contro il donatario insolvente).

Diversamente, nel caso cui il donatario abbia alienato i beni donati **con atto a titolo gratuito** (ad es. una donazione) ed il donatario (che abbia subito l'azione di riduzione) sia in tutto o in parte insolvente, e non sia, pertanto, in grado di adempiere all'obbligo di compensazione di cui sopra, l'avente causa a titolo gratuito è tenuto a compensare in denaro i legittimari (che hanno esperito l'azione di riduzione) nei limiti del vantaggio da lui conseguito (fermo restando il suo diritto a ritenere il bene acquistato a titolo gratuito).

Resta, peraltro, fermo quanto disposto dall'art. 2652, comma 1, n. 1) c. c. (relativo agli effetti della trascrizione della domanda giudiziale di riduzione delle donazioni). Pertanto se un soggetto trascrive il suo acquisto a titolo

² Vedi nota 1

	<p>oneroso o gratuito dopo la trascrizione della domanda di riduzione, vedrà comunque pregiudicata la sua posizione dalla eventuale sentenza di accoglimento della domanda trascritta.</p> <p>La stessa disciplina dettata dall'art. 561 c.c. per gli immobili si applica anche ai beni mobili (siano essi registrati o meno in Pubblici registri e salvi gli effetti della trascrizione della domanda di riduzione per i beni iscritti in Pubblici Registri)</p>
--	--

Quali sono gli effetti, in caso di donazione di immobili, della trascrizione della domanda di riduzione?

Di seguito la disciplina al riguardo dettata dall'art. **2652 (nn. 1 e 8) c. c.** nella vecchia versione in vigore sino 17 dicembre 2025 e nella nuova versione in vigore dal 18 dicembre 2025:

ART. 2652 (nn. 1 e 8) C.C.	
vecchia versione	Nuova versione
<p>In precedenza veniva dettata la medesima disciplina sia per le domande di riduzione delle donazioni che per le domande di riduzione delle disposizioni testamentarie lesive di legittima.</p> <p>L'art. 2652, n. 8, c.c., prevedeva che se la trascrizione veniva eseguita dopo 10 anni dalla apertura della successione la sentenza che accoglieva la domanda non pregiudicava i terzi che avevano acquistato a titolo oneroso diritti in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.</p> <p>In sostanza bisognava attendere 10 anni dall'apertura della successione per essere certi di far salvo il proprio acquisto a titolo oneroso da donatario o da erede o legatario a fronte di possibili azioni di riduzione/restituzione fatte valere da legittimari lesi o pretermessi.</p>	<p>La nuova norma, invece, detta due discipline diverse a seconda che si tratti di donazioni o disposizioni testamentarie.</p> <p>Le donazioni sono ora disciplinate dall'art. 2652, n. 1) c.c.: vanno trascritte le domande di riduzione delle donazioni e le sentenze che accolgono tali domande non pregiudicano i diritti acquistati dai terzi in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.</p> <p>La modifica della disciplina in tema di trascrizione è diretta conseguenza del venir meno dell'azione di restituzione verso il terzo acquirente di cui al novellato art. 563 c.c. Tuttavia se un soggetto trascrive il suo acquisto a titolo oneroso o gratuito dopo la trascrizione della domanda di riduzione, vedrà comunque pregiudicata la sua posizione dalla eventuale sentenza di accoglimento della domanda trascritta. Se la domanda di riduzione, invece, viene trascritta dopo la trascrizione dell'atto di acquisto, la eventuale sentenza di accoglimento non potrà essere opposta al terzo acquirente (e,</p>

	<p>contrariamente a quanto avveniva prima, anche se la domanda viene trascritta nei 10 anni dall'apertura della successione).</p> <p>Le disposizioni testamentarie (istituzione di erede o legato) rimangono disciplinate dall'art. 2652, n. 8) c.c.: vanno trascritte le domande di riduzione delle disposizioni testamentarie e le sentenze che accolgono tali domande se trascritte dopo 3 anni dall'apertura della successione non pregiudicano i diritti acquistati dai terzi in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda. Rispetto alla disciplina previgente da segnalare la drastica riduzione del termine (da 10 anni a 3 anni) entro il quale deve essere trascritta la domanda di riduzione al fine di rendere opponibile ai terzi l'eventuale sentenza di accoglimento prevista dalla norma novellata dalla legge 182/2025.</p>
--	---

A quali donazioni si applica la nuova disciplina dettata dalla legge 182/2025?

L'art. 44, comma 2, della legge 2 dicembre 2025 n. 182 stabilisce che le modifiche normative introdotte si applicano alle successioni aperte dopo l'entrata in vigore della legge stessa (ossia dal 18 dicembre 2025).

Pertanto è alla **data della morte del donante che bisogna fare riferimento** (e non alla data di stipula dell'atto di donazione): la nuova disciplina si applica a tutte le donazioni rispetto alle quali il donante era ancora vivente alla data del 18 dicembre 2025. Ne consegue che anche donazioni stipulate prima del 18 dicembre 2025 saranno assoggettate alla nuova disciplina se il donante non è deceduto prima di quella data.

Per converso per le successioni aperte prima del 18 dicembre 2025 (e quindi nei casi in cui il donante sia già deceduto prima del 18 dicembre 2025) si applica la disciplina previgente, e potrà, essere proposta l'azione di restituzione anche nei confronti dei terzi acquirenti dai donatar:

- se è già stata notificata e trascritta domanda di riduzione
- ovvero se quest'ultima viene notificata e trascritta entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge (ossia dal 18 dicembre 2025)
- oppure a condizione che i legittimari entro il medesimo termine notifichino e trascrivano nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Produce gli stessi effetti di quest'ultimo atto di opposizione anche l'eventuale atto di opposizione alla donazione già notificato e trascritto a carico del donatario da coniuge e parenti in linea retta del donante ai sensi e per gli effetti dell'art. 563, quarto comma, c.c. nel testo previgente.



Pertanto nei casi in cui il donante sia già deceduto alla data del 18 dicembre 2025 per essere sicuri, nel caso di acquisto a titolo oneroso di immobili di provenienza donativa, di poter avvalersi della nuova disciplina, bisognerà attendere il decorso di sei mesi (e quindi sino al 18 giugno 2026) e verificare che nel frattempo non siano stati notificati e trascritti a carico del donatario la domanda di riduzione o l'atto stragiudiziale di opposizione alla donazione e sempreché non sia già stato notificato e trascritto prima di quella data l'atto di opposizione alla donazione previsto dalla disciplina previgente.

Conclusioni

Fatte queste premesse ne deriva che **a partire dal 18 dicembre 2025** ogni qualvolta debba essere stipulato un atto di trasferimento a titolo oneroso di un immobile di provenienza donativa, bisogna distinguere a seconda:

A) che il donante sia ancora vivente: in questo caso trova applicazione la nuova disciplina introdotta dalla legge 182/2025 per cui la eventuale riduzione della donazione (che può essere fatta valere solo dopo la morte del donante in caso di violazione dei diritti dei legittimari) non pregiudica gli eventuali pesi e le ipoteche di cui il donatario (che ha subito l'azione di riduzione) abbia gravato gli immobili donati e non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dal terzo al quale il donatario (che ha subito l'azione di riduzione) abbia alienato gli immobili donati. Pertanto il potenziale creditore ipotecario o il potenziale acquirente a titolo oneroso nulla avranno da temere in caso di iscrizione di ipoteca a carico di immobile di provenienza donativa o di acquisto a titolo oneroso di immobile di provenienza donativa in caso di donazione posta in essere da donante ancora in vita. L'acquirente a titolo gratuito sarà invece tenuto, in caso di insolvenza del suo dante causa, a compensare in denaro i legittimari nei limiti del vantaggio da lui conseguito (fermo, comunque, restando il suo acquisto). Resta fermo che il donatario alienante, nel caso venga esperita nei suoi confronti l'azione di riduzione (dopo la morte del donante) dovrà compensare in denaro i legittimari nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata (nel caso di costituzione di pesi ed ipoteche la compensazione riguarderà il minor valore dei beni nei limiti in cui è necessario per integrare la quota di legittima lesa).

B) che il donante sia deceduto prima della stipula dell'atto costitutivo dell'ipoteca o dell'atto traslativo a titolo oneroso ma dopo la data del 18 dicembre 2025: vale quanto sopra riportato sub A) per l'ipotesi dell'ipoteca iscritta o dell'atto traslativo a titolo oneroso stipulato ancora vivente il donante. Da verificare, peraltro, in questo caso, che al momento della iscrizione dell'ipoteca e/o della trascrizione dell'atto traslativo a titolo oneroso non risulti trascritta contro il donatario domanda giudiziale di riduzione della donazione ex art. 2652, primo comma, n. 1) c.c. (nuovo testo in vigore dal 18 dicembre 2025); infatti una eventuale successiva sentenza portante la riduzione della donazione sarebbe opponibile al creditore ipotecario o al terzo acquirente che vedrebbero, pertanto, pregiudicata in tutto o in parte la loro posizione.

C) che il donante sia deceduto prima della data del 18 dicembre 2025 con stipula dell'atto costitutivo dell'ipoteca o dell'atto traslativo dopo il 18 giugno 2026 (ossia dopo sei mesi dell'entrata in vigore della legge 182/2025). In questo caso bisogna distinguere: (i) nel caso in cui entro il 18 giugno 2026 non risultino notificati e trascritti a carico del donatario (che ha costituito l'ipoteca o alienato gli immobili a titolo oneroso):
- la domanda di riduzione della donazione stipulata a favore del donatario

- o un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione proposto dai legittimari
- o un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione proposto ante 18 dicembre 2025 da coniuge e parenti in linea retta del donante ai sensi dell'art. 563, quarto comma, c.c. nel testo previgente trova applicazione quanto sopra riportato sub A)

(ii) nel caso in cui entro il 18 giugno 2026 risultino notificati e trascritti a carico del donatario (che ha costituito l'ipoteca o alienato gli immobili a titolo oneroso):

- la domanda di riduzione della donazione stipulata a favore del donatario
- o un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione proposto dai legittimari
- o un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione proposto ante 18 dicembre 2025 da coniuge e parenti in linea retta del donante ai sensi dell'art. 563, quarto comma, c.c. nel testo previgente trova applicazione la disciplina previgente con la conseguenza che, in caso di esperimento vittorioso dell'azione di riduzione e di insolvenza del donatario, il creditore ipotecario potrebbe perdere, in tutto o in parte, la sua garanzia ipotecaria e il terzo acquirente potrebbe essere tenuto a restituire in tutto o in parte il bene acquistato.

Peraltro, la azione di restituzione a danno dei terzi aventi causa dal donatario in base alla disciplina previgente era possibile solo al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

- 1) che il donante alla sua morte non avesse lasciato beni sufficienti a "coprire" la quota di legittima spettante a tutti i legittimari o non avesse comunque disposto con altre donazioni a favore degli altri legittimari, cosicché vi fossero dei legittimari pretermessi o lesi nella quota di legittima
- 2) che verificandosi il caso di cui sub 1) i legittimari pretermessi o lesi intendessero far valere le proprie ragioni mediante l'esperimento dell'azione di riduzione (l'azione non è "automatica" ma richiede l'iniziativa di parte e non è escluso che il soggetto interessato possa comunque rinunciare all'esperimento dell'azione, per i più disparati motivi, compreso ad esempio il raggiungimento di un accordo transattivo con gli altri eredi)
- 3) il donatario, proprio dante causa, nel momento in cui veniva esercitata la azione di riduzione, non avesse nel proprio patrimonio beni sufficienti a soddisfare le ragioni dei legittimari pretermessi o lesi (infatti l'azione di restituzione verso terzi era subordinata in base alla disciplina previgente alla previa "escussione dei beni del donatario")
- 4) non fossero già decorsi 20 anni dalla data della trascrizione della donazione, salvo che fosse intervenuta opposizione al decorso dei 20 anni da parte del coniuge o di parenti in linea retta (legge 80/2005).

D) che il donante sia deceduto prima della data del 18 dicembre 2025 con stipula dell'atto costitutivo dell'ipoteca o dell'atto traslativo entro il 18 giugno 2026 (ossia prima del decorso di sei mesi dell'entrata in vigore della legge 182/2025). In questo caso bisognerà attendere il decorso dei sei mesi dall'entrata in vigore della legge 182/2025 (salvo quanto sotto precisato sub iii) con la conseguenza che se entro il 18 giugno 2026:

- (i) non risulteranno notificati e trascritti a carico del donatario che ha costituito l'ipoteca o alienato gli immobili a titolo oneroso:
 - domanda di riduzione della donazione stipulata a favore del donatario
 - atto stragiudiziale di opposizione alla donazione proposto dai legittimari
- troverà applicazione quanto sopra riportato sub A)



(ii) se, invece, risulteranno notificati e trascritti a carico del donatario che ha costituito l'ipoteca o alienato gli immobili a titolo oneroso:

- domanda di riduzione della donazione stipulata a favore del donatario
- atto stragiudiziale di opposizione alla donazione proposto dai legittimari

troverà applicazione la disciplina previgente con la conseguenza che, in caso di esperimento vittorioso dell'azione di riduzione e di insolvenza del donatario, il creditore ipotecario potrebbe perdere, in tutto o in parte, la sua garanzia ipotecaria e il terzo acquirente potrebbe essere tenuto a restituire in tutto o in parte il bene acquistato.

(iii) ovviamente troverà applicazione quanto riportato al precedente punto (ii) anche nel caso in cui fosse stato notificato e trascritto atto stragiudiziale di opposizione alla donazione proposto ante 18 dicembre 2025 da coniuge e parenti in linea retta del donante ai sensi dell'art. 563, quarto comma, c.c. nel testo previgente.

E) che il donante sia deceduto da più di 10 anni: in questo caso il diritto ad agire in riduzione deve ritenersi prescritto, secondo l'orientamento prevalente in tema di decorrenza del termine prescrizionale, confermato anche dalle Sezioni Unite della Cassazione, come sopra ricordato, per cui non vi è più alcun rischio, neppure minimo, per creditore ipotecario e acquirente, in quanto l'azione di riduzione e quindi anche l'azione di restituzione **non potranno più essere esercitate**. Pertanto se entro i dieci anni dalla morte del donante non è stata trascritta la domanda di riduzione il creditore potrà iscrivere ipoteca e l'acquirente potrà acquistare l'immobile senza alcun timore sempre secondo l'orientamento prevalente in tema di decorrenza del termine prescrizionale.