

LE MODIFICHE DEGLI ART. 2648, 2652 E 2690 COD. CIV.
(LEGGE 2 DICEMBRE 2025, N. 182 — LEGGE DI SEMPLIFICAZIONE 2025)
ANGELO CHIANALE

I. LA MODIFICA DELL'ART. 2648 COD. CIV.
(Integrazione al § 7 dell'art. 2648)

1. *La nuova disposizione.* — La legge di Semplificazione 2025 (legge 2 dicembre 2025, n. 182, art. 41), entrata in vigore il 18 dicembre 2025, aggiunge un nuovo periodo al 3° comma all'art. 2648 cod. civ. relativo alle modalità di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità:

La trascrizione può essere richiesta anche sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata contenente la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa dall'erede o da un suo successore a titolo universale, attestante l'accettazione tacita dell'eredità ai sensi dell'articolo 476 o l'avvenuto acquisto della qualità di erede ai sensi dell'articolo 485.

L'art. 41 della legge si trova nel Capo I, *Semplificazione dei procedimenti amministrativi in favore dei cittadini*, del Titolo II, *Misure di semplificazione a favore dei cittadini*. Il legislatore intende dunque agevolare la trascrizione delle vicende ereditarie immobiliari, per le quali appariva difficile o anche impossibile procedere alla pubblicità, pur trascurando alcune ipotesi, come si vedrà. La novella prevede una nuova modalità di esecuzione della trascrizione.

Per comprendere la portata della novella merita ricordare che la struttura dell'articolo in commento prescrive in generale la trascrizione degli acquisti a causa di morte (comma 1°) e disciplina separatamente la trascrizione dell'accettazione espressa di eredità, di cui all'art. 475 cod. civ., qualora contenuta in un atto autentico (comma 2°) e l'accettazione tacita di eredità, di cui all'art. 476 cod. civ., qualora essa risulti da un atto autentico (comma 3°, primo periodo, cui ora si aggiunge la nuova disposizione).

La novella si occupa espressamente soltanto di due tipi di vicende successorie, riferite sia all'erede che trascrive in proprio favore l'acquisto successorio sia a un precedente dante causa di tale erede, che intende trascrivere a favore del dante causa.

Il primo tipo di vicenda trascrivibile riguarda l'accettazione tacita dell'eredità. La nuova disposizione si inserisce in maniera coerente come secondo periodo del 3° comma dell'art. 2648 cod. civ., che appunto riguarda la trascrizione a favore del soggetto che «ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità», qualora l'atto risulti da sentenza, atto pubblico o scrittura privata autenticata. La novella quindi si limita a prevedere per questi casi un nuovo titolo idoneo alla trascrizione, consistente appunto nella dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio se il dichiarante attesta di aver già accettato tacitamente l'eredità.

Per l'erede questo nuovo titolo concorre con quello già previsto dal primo periodo del 3° comma dell'art. 2648 cod. civ., come emerge dal tenore della norma: la trascrizione dell'accettazione tacita «può essere richiesta *anche* sulla base» del nuovo titolo ora introdotto dalla novella. Si introduce così un sistema alternativo di titoli idonei alla trascrizione della propria accettazione tacita *ex* art. 476 cod. civ. risultante da atto autentico, in quanto ora il richiedente può presentare in conservatoria nelle forme prescritte dall'art. 2658 cod. civ. l'atto in forma autentica, che importa l'accettazione tacita di eredità, oppure può presentare la dichiarazione sostitutiva di atto notorio (*v. infra* per tale dichiarazione). Se appare difficile o addirittura impossibile munirsi del precedente atto che importa accettazione tacita — ad esempio il richiedente è in possesso di una semplice fotocopia, ma occorre richiedere a un archivio notarile la copia autentica di un atto pubblico risalente nel tempo, con aggravio di tempo e di costi, oppure l'atto comportante accettazione tacita è una scrittura privata autenticata non più reperibile — è comunque consentito adottare la nuova soluzione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio. L'alternatività dei titoli per questa ipotesi è pienamente coerente con lo scopo della novella di semplificare le procedure per la trascrizione degli acquisti a causa di morte. Al termine “anche” non può essere attribuito il senso di limitare la nuova regola soltanto alle ipotesi di accettazione tacita non rientranti nel primo periodo del citato 3° comma.

Invece è innovativa la modalità di trascrizione dell'accettazione tacita riferita a un precedente dante causa (*v. infra*).

Il secondo tipo di vicenda successoria considerato dalla legge per la trascrizione, con carattere innovativo, è l'acquisto della qualità di erede a sensi dell'art. 485 cod. civ. Il chiamato nel possesso di beni ereditari diviene

erede *ex lege* se lascia trascorrere tre mesi dall'apertura della successione o dalla notizia della devoluzione senza aver completato l'inventario (salvo proroga giudiziale), oppure se lascia trascorrere quaranta giorni dal compimento dell'inventario senza aver accettato con beneficio di inventario (o rinunciato). Questa vicenda non era prevista dal testo originale del 3° comma dell'art. 2648 cod. civ. e la disposizione quindi introduce una nuova modalità di trascrizione per l'acquisto ereditario derivante da un mero fatto, cioè dal decorso dei termini imposti dall'art. 485 cod. civ. al chiamato all'eredità che è nel possesso di beni ereditari. La novella individua nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio il titolo idoneo alla trascrizione di questa vicenda ereditaria.

Parimenti è innovativa la modalità di trascrizione di questa vicenda ereditaria riferita a un precedente dante causa (v. *infra*).

Invece il nuovo secondo periodo del 3° comma dell'art. 2648 cod. civ. continua a trascurare altre vicende ereditarie: *i*) l'accettazione espressa dell'eredità contenuta in atto privo di forma autentica, quindi inidoneo come titolo per la formalità; *ii*) l'accettazione tacita di eredità risultante da atto privo di forma autentica, incluse le domande giudiziali che presuppongono l'acquisto della qualità di erede; *iii*) l'assunzione *ex lege* della qualità di erede nel diverso caso di occultamento o sottrazione di beni ereditari a sensi dell'art. 527 cod. civ. La motivazione dell'omissione di queste altre vicende ereditarie deriva dalla matrice notarile della novella, in quanto il notaio non le incontra abitualmente.

Però l'applicazione estensiva del nuovo titolo per la trascrizione anche alle ipotesi *sub ii*) e *iii*), non espressamente considerate dalla legge, è agevole e pienamente coerente con la finalità di semplificazione della novella.

Per l'accettazione tacita risultante da un atto privo della forma autentica, come già detto, l'avverbio *anche*, presente nel nuovo testo di legge, non può essere collegato soltanto alla vicenda trascrivibile prevista al primo periodo, cioè all'accettazione tacita risultante da atto autentico. Il tenore letterale non è felice, ma un'interpretazione rigida e restrittiva condurrebbe a una semplificazione di ben scarsa utilità.

Poi la vicenda prevista dall'art. 527 cod. civ., di scarsissima emersione nei repertori di giurisprudenza, è perfettamente assimilabile a quella dell'art. 485 cod. civ. e la creazione della nuova fattispecie trascrivibile consente di estendere la nuova disposizione anche ad essa.

Appare al contrario impossibile l'applicazione della nuova regola all'ipotesi *sub i*), cioè all'accettazione espressa dell'eredità contenuta in atto privo di forma autentica, quindi inidoneo come titolo per la formalità. Infatti

l'art. 2648 cod. civ. disciplina la trascrizione dell'accettazione espressa al 2° comma, imponendo il titolo autentico, mentre la novella si occupa nel 3° comma della trascrizione degli acquisti ereditari diversi dall'accettazione espressa. Il che non dovrebbe costituire un problema per l'erede, che è in grado di ripetere in forma autentica l'accettazione espressa; mentre rimane impossibile la trascrizione della precedente eredità a favore del dante causa, che abbia accettato in maniera espressa, ma con atto non autentico.

2. *Gli acquisti del trascrivente e del suo dante causa.* — Per la novella la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, quale titolo per la trascrizione di vicende ereditarie, può provenire *dall'erede o da un suo successore a titolo universale*. Merita considerare separatamente l'ipotesi dell'erede, che intende trascrivere il proprio acquisto ereditario, da quella del successore dell'erede, che intende trascrivere l'acquisto ereditario del proprio dante causa.

Per la prima ipotesi, come già detto, la novella si innesta sulla regola vigente. La soluzione accolta dalla legge si ispira alla tesi dottrinale che consente di adottare una dichiarazione a contenuto ricognitivo per far constare un precedente atto non autentico che comporta accettazione tacita. Si tratta di una scelta condivisibile, che trova un fondamento normativo. Infatti per l'art. 2662 cod. civ. se l'acquisto di un chiamato ulteriore dipende da una ragione che impedisce ai chiamati anteriori di succedere, diversa da morte o rinuncia, non è necessario esibire un documento che giustifichi la ragione stessa, ma il richiedente risponde dei danni quando le sue dichiarazioni non corrispondono a verità. Se l'erede che trascrive il proprio acquisto può dichiarare l'esistenza di fatti o comportamenti altrui, idonei a fondare la propria delazione, pare irragionevole vietargli di dichiarare fatti o comportamenti propri, che gli hanno attribuito la qualità di erede.

L'altra ipotesi, sopra ricordata, si verifica quando un successore dell'erede intende trascrivere l'acquisto ereditario effettuato dal suo dante causa. La prassi notarile incontra sovente l'ipotesi di più successioni nel tempo, per le quali soltanto l'ultimo erede accetta espressamente l'ultima eredità o compie l'atto in forma autentica che ne comporta l'accettazione tacita. Occorre naturalmente che i chiamati intermedi abbiano compiuto atti che comportano la loro accettazione o l'acquisto *ex lege* della qualità di erede, perché altrimenti si versa nel caso del decesso del chiamato, che trasmette al proprio successore il diritto di accettare l'eredità che gli è delata (art. 479 cod. civ.).

Ad esempio: padre e madre comproprietari di un immobile per quote uguali; al padre succedono il figlio e la madre per un quarto ciascuno; poi

alla madre succede il figlio per tre quarti. Oppure: padre proprietario per l'intero; gli succedono madre e figlio per metà ciascuno; poi alla madre succede il figlio per metà.

Il principio di specialità che governa il sistema di pubblicità immobiliare richiede per la continuità delle trascrizioni di curare anche la trascrizione della prima trasmissione ereditaria. Però in assenza di un atto in forma autentica che comporti accettazione tacita del defunto intermedio rispetto alla prima successione e che possa venire utilizzato come titolo per la relativa trascrizione, sino alla novella non era possibile curare la formalità mediante una confessione stragiudiziale o un atto di accertamento.

La novella interviene in queste ipotesi e consente all'ultimo erede di trascrivere una precedente vicenda ereditaria contro un defunto anteriore e a favore del suo dante causa, immediato o mediato, che abbia accettato tacitamente la sua eredità ovvero abbia assunto la qualità di erede *ex lege*.

3. *Il nuovo titolo per la trascrizione.* — Innanzitutto occorre chiarire che è la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, prevista dalla novella, a costituire il nuovo titolo per la trascrizione degli acquisti a causa di morte. Non è l'atto negoziale in forma autentica, nel quale la dichiarazione sostitutiva può essere contenuta, a valere come titolo per la trascrizione di tali acquisti. Infatti per principio generale ogni formalità richiesta al conservatore deve essere accompagnata da un titolo (art. 2657 e segg. cod. civ.). L'atto negoziale costituisce titolo per la vicenda immobiliare in esso racchiusa (vendita, transazione, conferimento, e via discorrendo) e costituisce titolo soltanto per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, che esso stesso comporta, a favore del disponente di un bene ereditario.

La sufficienza della dichiarazione sostitutiva di atto notorio quale nuovo titolo per la trascrizione degli acquisti ereditari rappresenta una novità senz'altro rilevante perché per regola generale le formalità della pubblicità immobiliare non possono essere eseguite in base a un'autocertificazione munita di autentica amministrativa.

La legge menziona un atto in forma autentica *contenente* la dichiarazione dell'erede che attesta la vicenda ereditaria da trascrivere. La formulazione risente della prassi notarile, che affronta questo problema quando il chiamato aliena un immobile ereditario, così accettando tacitamente. Pertanto si è pensato di ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che costituisce lo strumento adottato dalla legge per varie dichiarazioni inserite negli atti notarili (in specie urbanistiche, di conformità catastale, o relative ai mezzi di pagamento del prezzo e delle provvigioni ai mediatori). In realtà

l'atto autentico, idoneo a contenere la dichiarazione sostitutiva concernente l'acquisto ereditario di un dante causa del trascrivente, potrebbe non avere contenuto dispositivo di beni ereditari. Potrebbe ad esempio essere l'accettazione espressa dell'eredità devoluta dal soggetto a favore del quale si intende trascrivere l'antecedente acquisto ereditario.

Sembra però eccessivo e irrazionale consentire la trascrizione della dichiarazione sostitutiva soltanto se contenuta in un documento negoziale di provenienza notarile. La menzione dell'atto autentico, contenuta nel nuovo secondo periodo dell'art. 2648, comma 3°, cod. civ. va cioè slegata da un atto negoziale, in genere dispositivo di beni ereditari, abitualmente considerato nella prassi. Infatti l'erede o il successore a titolo universale dell'erede hanno interesse a trascrivere l'acquisto ereditario, proprio o anteriore, indipendentemente dalla stipulazione di un contratto relativo a un bene ereditario. Basta considerare che la formalità *ex* art. 2648 cod. civ. svolge anche altre finalità, oltre ad assicurare la continuità delle trascrizioni: in particolare essa impedisce l'applicazione della tutela degli aventi causa dall'erede apparente a sensi dell'art. 543 cod. civ.

Pertanto corrisponde al requisito di legge la richiesta di trascrizione dell'acquisto ereditario — nelle ipotesi considerate dalla novella — in forza di un atto notorio, che viene ricevuto in forma di atto pubblico dal notaio (art. 1 legge 16 febbraio 1913, n. 89) o dal cancelliere del tribunale (art. 5 r.d. 9 ottobre 1922, n. 1366) e che dimostra, fino a prova contraria, l'accadimento di un determinato fatto mediante la dichiarazione degli attestanti (l'art. 30 legge 7 agosto 1990, n. 241, fissa in due il numero degli attestanti). D'altra parte, la sufficienza della dichiarazione sostitutiva di atto notorio ora prevista dalla legge impone all'interprete di considerare idoneo il più formale atto di notorietà, che quella dichiarazione può appunto sostituire.

Parimenti corrisponde al dettato legislativo la stipulazione di un atto in forma autentica a contenuto ricognitivo. Qui la dichiarazione relativa alla vicenda ereditaria proviene dalla parte che stipula l'atto e che rilascia la dichiarazione relativa al proprio acquisto. Se però si tratta di un acquisto anteriore si può dubitare che l'ultimo erede possa stipulare un atto ricognitivo di un acquisto altrui e pertanto potrebbe occorrere l'atto notorio con dichiarazione che proviene dai soggetti attestanti.

La semplice dichiarazione sostitutiva, non contenuta in un atto autentico, di per sé non presenta un livello formale idoneo a soddisfare il requisito posto dagli art. 2657 e 2648 cod. civ., in quanto l'autenticazione è consentita ai vari soggetti previsti dal d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, e consiste nella c.d. autentica minore, mentre la forma autentica prevista dall'art. 2657 cod.

civ. è costantemente interpretata nel senso di rinviare alla formalità propria dell'atto pubblico o dell'autentica di firme di cui all'art. 2703 cod. civ. Non risulta nel sistema della pubblicità immobiliare alcuna formalità eseguita in base a una autocertificazione dell'interessato: ad esempio l'annotazione di averamento della condizione risolutiva apposta a un atto trascritto «può eseguirsi in virtù della dichiarazione unilaterale del contraente in danno del quale la condizione stessa si è verificata» (art. 2655, comma 4°, cod. civ.), purché sia osservata la forma autentica richiesta dall'art. 2657 cod. civ. Non si può quindi chiedere la trascrizione dell'acquisto ereditario presentando al conservatore la sola dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio.

Inoltre appare irragionevole la differenza che emerge, dopo la novella, tra il primo e il secondo periodo dell'art. 2648, comma 3°, cod. civ.: nel primo, l'accettazione tacita di eredità si può trascrivere se l'atto che la comporta risulta anche da sentenza, oltre che da atto autentico; nel secondo, l'acquisto ereditario cui si rivolge la novella si può trascrivere in base alla dichiarazione sostitutiva contenuta in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata, senza menzione delle sentenze. Questa discrasia nuovamente tradisce la provenienza notarile della novella, che trascura le sentenze: merita osservare che nell'art. 2657 cod. civ. atto pubblico e scrittura privata autenticata sono indicati separatamente rispetto alle sentenze.

Dunque, a pena di un'evidente irragionevolezza, la novella va applicata estensivamente anche quando la dichiarazione sostitutiva è contenuta in una sentenza, qualora per la continuità delle trascrizioni vada trascritto uno degli acquisti successivi in esame. Si può pensare in particolare alla sentenza di divisione che scioglie una comunione ereditaria oppure alla sentenza costitutiva *ex* art. 2932 cod. civ. che produce un trasferimento immobiliare. In questi casi la sentenza può contenere la dichiarazione sostitutiva relativa a una vicenda ereditaria dei condividenti o del convenuto esattamente come può contenere le dichiarazioni sostitutive per le menzioni urbanistiche e di conformità catastale imposte dalla legge (1).

Varie altre questioni riguardano la natura della dichiarazione, il soggetto che rilascia la dichiarazione, il suo contenuto e le modalità di tale rilascio.

Intanto va ricordato che il regime giuridico della dichiarazione sostitutiva di atto notorio si rinviene nel d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445: ai sensi dell'art. 47 l'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da una sua dichiara-

(1) Cfr. CHIANALE, *Dell'esecuzione forzata in forma specifica*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2022, pag. 211 e segg.

zione; inoltre la dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia *diretta conoscenza*. Forse l'estensore della novella non si è reso conto del problema, ma per la dichiarazione sostitutiva di una vicenda ereditaria anteriore occorre che il dichiarante ne abbia personale contezza, che invece ben potrebbe mancare. Altrimenti, a rigori, si deve optare per l'atto notorio, trovando due attestanti che abbiano conoscenza del fatto dichiarato.

Ai sensi dell'art. 21 la dichiarazione sostitutiva viene autenticata da un notaio, cancelliere, segretario comunale, dal dipendente addetto a ricevere la documentazione o altro dipendente incaricato dal Sindaco.

La dichiarazione può provenire, secondo la nuova disposizione, *dall'erede o da un suo successore a titolo universale*, come già detto. Nell'ipotesi di trascrizione relativa a una precedente successione è abituale nella prassi notarile che il richiedente sia erede del precedente erede, proprio come avviene nelle esemplificazioni sopra riportate.

Ma anche il legatario dell'erede oppure un acquirente *inter vivos* dall'erede potrebbe aver interesse a curare la trascrizione della precedente vicenda ereditaria, qualora quella trascrizione manchi. Ad esempio: a Tizio succede Caio quale erede per accettazione tacita o assunzione *ex lege* della qualità di erede; poi Caio, decedendo, lega un immobile ereditario a Sempronio, il quale ha interesse a trascrivere la precedente vicenda ereditaria contro Tizio e a favore di Caio, al fine di completare la continuità delle trascrizioni. Oppure Caio vende a Sempronio, senza che sia curata contro Tizio la trascrizione dell'acquisto ereditario di Caio; poi Sempronio vende a Mevio, il quale nuovamente ha interesse a trascrivere il precedente acquisto ereditario contro Tizio e a favore di Caio. Ancor più l'interesse a completare la continuità delle trascrizioni può essere del creditore che espropria un immobile ereditario: è prevedibile che l'esecutato, quale erede del precedente proprietario, non intenda procedere alla relativa trascrizione.

Purtroppo la formulazione della nuova disposizione è precisa e non comprende altri soggetti, diversi dall'erede e dal suo successore a titolo universale. Essa si pone come disciplina speciale, quale deroga al principio generale che chiunque può richiedere la trascrizione.

Il problema pratico sorge soprattutto per il creditore procedente che espropria beni di provenienza ereditaria. Posto il tradizionale divieto di applicazione analogica della disciplina in tema di trascrizione, si è deciso che se manca la trascrizione a favore dell'erede, debitore esecutato, il creditore procedente può trascrivere l'atto autentico che comporta accettazione ta-

cita dell'eredità, ma che se il debitore ha compiuto un atto comportante accettazione tacita in forma non autentica ovvero è divenuto erede *ex art.* 485 o 527 cod. civ., occorre una sentenza che accerti la qualità di erede del debitore esecutato e che sia quindi trascritta (2).

La regola restrittiva posta dalla novella non impedisce però che il creditore precedente o un altro terzo interessato all'esecuzione della formalità trascrivano una delle vicende ereditarie previste dalla novella in base ai principi della *negotiorum gestio* oppure della surrogatoria stragiudiziale (3). In tal caso il terzo non si avvale della dichiarazione sostitutiva, ma deve ricorrere allo strumento dell'atto notorio.

Il regime formale del nuovo titolo per la trascrizione richiede un'ultima precisazione. La legge, ispirata dalla prassi notarile, allude con i termini *atto pubblico o scrittura privata autenticata* a un contratto stipulato in forma notarile, che appunto contiene la dichiarazione sostitutiva in questione resa nel corpo dell'atto dal successore nel rispetto delle menzioni previste dal d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445. Comunque il precetto legale è rispettato anche quando la dichiarazione sostitutiva di atto notorio si trova allegata all'atto negoziale. In questo caso l'autentica apposta alla dichiarazione sostitutiva può provenire da uno qualunque dei soggetti indicati dall'art. 21 del citato d.p.r. 445/2000 e non necessariamente dal notaio che riceve l'atto pubblico o autentica le sottoscrizioni alla scrittura privata.

4. *L'esecuzione della formalità.* — Alla trascrizione dell'acquisto ereditario mediante la nuova regola si applica l'ordinaria disciplina del codice civile in riferimento alle sue modalità di esecuzione.

Il richiedente deve presentare la nota di trascrizione, completa delle indicazioni prescritte dall'art. 2660 cod. civ.: i dati dei soggetti (defunto ed eredi); la data di morte del defunto; il vincolo che univa al defunto il chiamato e la quota spettante, se la successione è devoluta per legge, ovvero i dati del testamento, se la successione è devoluta per testamento; l'indicazione dei beni, con la precisazione che la loro natura e i loro dati catastali sono quelli del giorno nel quale si è verificato l'anteriore acquisto ereditario che

(2) Cass., 26 maggio 2014, n. 11638.

(3) BARALIS, *Principi generali. Aspetti sistematici rilevanti ed esemplari*, in *La trascrizione immobiliare*, 1, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 2022, pag. 491, suggerisce per il creditore precedente l'applicazione della disciplina della *negotiorum gestio*, ma in questo caso meglio si atteggia la surrogatoria perché l'esecuzione delle trascrizioni necessarie per la continuità mira a conservare l'acquisto del debitore esecutato e si risolve in un suo vantaggio patrimoniale.

viene trascritto, non quelli esistenti al momento del rilascio della dichiarazione sostitutiva.

Deve poi essere presentato il titolo per la trascrizione dell'acquisto a causa di morte considerato dalla novella, in quanto l'art. 2660 cod. civ. indica l'atto indicato dall'art. 2648 cod. civ. Pertanto, secondo la ricostruzione sopra illustrata, la copia dell'atto negoziale in forma autentica che contiene la dichiarazione sostitutiva è sufficiente a tale scopo; se però la dichiarazione della vicenda ereditaria è contenuta in un diverso documento, ad esempio in un atto notorio, esso deve essere presentato al conservatore come titolo per la nota di trascrizione dell'acquisto ereditario.

Occorre anche presentare al conservatore il certificato di morte del defunto contro il quale si trascrive l'antecedente acquisto a causa di morte e la copia o un estratto del testamento, se la delazione è testamentaria.

In mancanza dei prescritti requisiti il conservatore deve rifiutare la nota di trascrizione, in quanto l'art. 2674 cod. civ. richiama l'art. 2660, comma 1°, cod. civ., che a sua volta richiama l'atto prescritto dall'art. 2648 cod. civ. Quindi il conservatore deve accertare che la dichiarazione relativa all'acquisto a causa di morte rivesta il requisito formale imposto dalla legge alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in particolare, se essa è allegata a un atto notarile, che essa sia autenticata nel rispetto del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445.

La richiesta della trascrizione espone a responsabilità in caso di mancata rispondenza al vero di quanto viene attestato nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio, soprattutto quando viene trascritto un acquisto ereditario a favore di un dante causa del dichiarante. Infatti occorre considerare l'applicazione della disciplina dell'erede apparente (art. 534 cod. civ.) e la salvezza degli acquisti effettuati dall'avente causa dell'erede apparente, assicurata dalle norme sulla trascrizione.

Ad esempio: la trascrizione contro il defunto Tizio a favore dell'erede apparente Caio di un acquisto rientrante nell'ambito della novella, richiesta da Sempronio quale successore a titolo universale di Caio, comporta che Mevio, acquirente del bene da Sempronio, prevale sull'erede vero di Caio se le trascrizioni Tizio/Caio, Caio/Sempronio e Sempronio/Mevio precedono la trascrizione dell'acquisto dell'erede vero o della sua petizione di eredità. Dunque Sempronio attesta che Caio ha compiuto un atto che importa accettazione tacita oppure che ha acquisito *ex lege* la qualità di erede di Tizio, senza dover fornire alcuna documentazione, e in tal modo l'erede vero soccombe.

La responsabilità del dichiarante non sembra riconducibile al normale regime delittuale, che richiede lo stato soggettivo di dolo o colpa e impone al danneggiato (l'erede vero) il relativo onere della prova. Piuttosto merita di essere applicata in via estensiva la regola dell'art. 2662 cod. civ., già ricordata, per il quale il trascrivente risponde dei danni «se le sue dichiarazioni non corrispondono a verità». Si tratta in sostanza di una responsabilità oggettiva che pone in capo al dichiarante l'onere di effettuare ogni verifica opportuna per avere la certezza delle vicende successive che egli attesta.

5. *La trascrizione per i beni mobili registrati.* — La modifica dell'art. 2648 cod. civ. è applicabile ai beni mobili registrati in virtù del richiamo contenuto nell'art. 2685 cod. civ., relativo alla trascrizione dell'accettazione di eredità che importa acquisto di diritti reali su tali beni, e del rinvio contenuto nell'art. 2695, comma 2°, cod. civ. alle norme relative alla trascrizione immobiliare in relazione a forme e modalità della trascrizione mobiliare.

Peraltro l'art. 2695, comma 1°, cod. civ. fa salvi il codice della navigazione per navi e aeromobili e le leggi speciali per gli autoveicoli.

Per la pubblicità navale l'art. 254 cod. nav. prescrive la trascrizione negli appositi registri degli acquisti a causa di morte e impone di consegnare all'ufficio competente i documenti rispettivamente richiesti dagli art. 2660, 2661, 2662 cod. civ., per i casi in essi indicati; la nota di trascrizione deve contenere le indicazioni di cui all'art. 253 cod. nav., che segue il contenuto dell'art. 2659 cod. civ., completate con quelle richieste dall'art. 2660 cod. civ. Quest'ultimo articolo, si è già ricordato, richiede la presentazione dell'atto indicato dall'art. 2648 cod. civ.: pertanto anche in relazione alla pubblicità navale è ammesso il nuovo titolo idoneo alla trascrizione, consistente nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio, introdotto nel secondo periodo del 3° comma dell'art. 2648 cod. civ.

L'art. 868 cod. nav. estende agli aeromobili l'applicazione degli art. 253 e 254 cod. nav. e quindi l'applicazione della novella in esame.

Per gli autoveicoli il r.d.l. 15 marzo 1927, n. 436, non disciplina la pubblicità dei trasferimenti a causa di morte degli autoveicoli. Pertanto il rinvio contenuto negli art. 2685 e 2695 cod. civ. rende direttamente applicabile l'art. 2648 cod. civ. e con esso la novella in esame.

Infine merita ricordare che l'art. 137, comma 1°, lett. i), del d.lgs. 10 febbraio 2005, n. 30 (Codice proprietà intellettuale), prevede la trascrizione presso l'Ufficio italiano brevetti e marchi dei testamenti e degli atti che provano l'avvenuta successione nelle privative titolate. Questa trascrizione è prescritta al solo fine di stabilire la continuità delle trascrizioni dei trasfe-

rimenti (art. 139 c.p.i.). Sembra quindi che il nuovo titolo idoneo alla trascrizione immobiliare, introdotto dalla novella, possa venire considerato un atto che prova l'accettazione tacita dell'eredità o l'assunzione della qualità di erede *ex lege*, qualora nel patrimonio ereditario sia compresa una privata titolata, e che quindi viene trascritto nel relativo registro.

6. *Il diritto transitorio.* — La novella non introduce uno specifico regime transitorio in relazione alla modifica dell'art. 2648 cod. civ.

Pertanto il nuovo titolo per la trascrizione, consistente nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio, è pienamente utilizzabile per trascrivere gli acquisti ereditari derivanti da successioni apertesi prima dell'entrata in vigore della legge di Semplificazione 2025. Infatti la novella non crea nuove fattispecie di acquisti ereditari di diritto sostanziale né nuove ipotesi di trascrizione: essa consente un'agevole trascrizione di alcuni acquisti ereditari, per i quali la trascrizione è già prescritta dal 1° comma dell'art. 2648 cod. civ. Anche la finalità della novella concorre a permettere la trascrizione con il nuovo titolo degli acquisti ereditari avvenuti in precedenza.

II. LA MODIFICA DELL'ART. 2652 COD. CIV.

(Integrazione al § 17 dell'art. 2652)

1. *Le azioni di riduzione e restituzione.* — La Legge di Semplificazione 2025 introduce anche una rilevante modifica della disciplina di tutela dei legittimari lesi o pretermessi: essi possono agire in riduzione contro i donatari, che hanno ricevuto liberalità in vita dal defunto, ma non possono più esercitare l'azione di restituzione contro i terzi che abbiano acquistato diritti sui beni donati, qualora il donatario insolvente non sia in grado di soddisfare la legittima, salvi sempre gli effetti della trascrizione della domanda giudiziale. Naturalmente la regola riguarda i terzi che acquistano prima della proposizione dell'azione di riduzione, se si tratta di beni mobili non registrati, oppure che trascrivono il proprio acquisto prima della trascrizione della domanda di riduzione, se si tratta di beni immobili o mobili registrati, perché altrimenti il terzo subentra nella cosa litigiosa e a sensi dell'art. 111 cod. proc. civ. la sentenza che accoglie la domanda di riduzione gli è direttamente opponibile ed egli deve restituire l'immobile al legittimario (4).

(4) GAZZONI, *Le domande di riduzione e di restituzione*, in AA.VV., *La trascrizione delle domande giudiziali*, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. GABRIELLI e F. GAZZONI, II, San Mauro Torinese, 2014, pag. 203.

Con la novella si attua in sostanza la trasformazione della tutela della legittima — quando l'azione di riduzione viene esercitata contro i donatari — da reale, opponibile ai terzi aventi causa dei donatari con conseguente azione di restituzione, in obbligatoria. Una modificazione strutturale della natura delle donazioni, da sempre intese quali anticipazioni sulla successione, e del principio di intangibilità non solo quantitativa, ma anche qualitativa della legittima viene introdotta nell'ordinamento al fine di introdurre una «agevolazione della circolazione giuridica dei beni provenienti da donazioni». L'esigenza di «stimolare la concorrenza nel mercato immobiliare e delle garanzie» si risolve nell'incisiva modifica del diritto sostanziale e della correlata disciplina pubblicitaria.

Sino alla novella i legittimari vittoriosi in riduzione potevano agire per la restituzione dell'immobile donato contro i terzi acquirenti, qualora il donatario insolvente non fosse in grado di soddisfare in denaro la quota di legittima. Inoltre pesi o ipoteche imposti dal donatario sull'immobile venivano meno a seguito della riduzione della donazione.

Per le successioni apertesi dal 18 dicembre 2025 (data di entrata in vigore della novella) il regime giuridico muta radicalmente:

— salvi gli effetti della trascrizione della domanda di riduzione, 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 il legittimario per il minor valore del bene (nuovo art. 561 cod. civ.);

— salvi gli effetti della trascrizione della domanda di riduzione, le alienazioni onerose del bene fatte dal donatario restano efficaci e nuovamente il donatario è obbligato a compensare in denaro il legittimario (nuovo art. 563 cod. civ.);

— salvi gli effetti della trascrizione della domanda di riduzione, anche le alienazioni gratuite del bene fatte dal donatario restano efficaci, salvo però l'obbligo dell'avente causa a titolo gratuito di compensare in denaro il legittimario nel limite del vantaggio ricevuto in caso di insolvenza parziale o totale del donatario (nuovo art. 563 cod. civ.).

Un'ulteriore modifica introdotta dalla novella riguarda gli effetti della trascrizione della domanda di riduzione delle disposizioni testamentarie.

2. *La trascrizione della domanda di riduzione della donazione di immobili.* — In parallelo con la modifica degli art. 561 e 563 cod. civ. la legge di semplificazione 2025 innova gli effetti della trascrizione delle relative domande giudiziali.

Nel sistema anteriore alla novella la domanda di riduzione della donazione intentata dal legittimario si trascriveva in forza del n. 8) dell'art. 2652 cod. civ., con la conseguenza che se la trascrizione della domanda era curata entro dieci anni dall'apertura della successione, la sentenza di accoglimento prevaleva sui terzi che avevano acquistato con atto trascritto o iscritto prima della trascrizione della domanda. Veniva così assicurata l'efficacia reale della riduzione, che travolgeva anche gli acquisti dei terzi resi pubblici in data anteriore, purché la trascrizione della relativa domanda fosse stata effettuata nel decennio dalla morte del donante.

Per le successioni apertesi dal 18 dicembre 2025 (data di entrata in vigore della legge di semplificazione) la domanda di riduzione della donazione, intentata dal legittimario, diviene soggetta a trascrizione a sensi dell'art. 2652, n. 1), cod. civ. e non più a sensi del n. 8) di tale articolo. Pertanto si applica il diverso regime di opponibilità previsto dallo stesso n. 1) per le azioni personali come quelle di risoluzione e di rescissione del contratto: la sentenza di accoglimento non pregiudica i diritti acquistati dai terzi con atto trascritto o iscritto prima della trascrizione della domanda. Trova piena applicazione il principio generale della prevalenza della formalità eseguita per prima. Quindi: *i*) se il legittimario non trascrive la domanda, egli prevale sugli aventi causa del donatario, sia anteriori sia successivi alla proposizione dell'azione, i quali non abbiano reso pubblico il proprio acquisto; *ii*) se il legittimario trascrive la domanda, egli prevale sugli aventi causa del donatario che trascrivono dopo la trascrizione della domanda di riduzione.

Questo regime di opponibilità non dipende dallo stato soggettivo del terzo, in assenza del requisito della sua buona fede, presente invece in altri numeri dell'art. 2652 cod. civ. Infatti al momento dell'alienazione fatta dal donatario durante la vita del donante è impossibile valutare se esiste una lesione di legittima.

La natura onerosa o gratuita dell'acquisto del terzo non rileva per gli effetti della trascrizione della domanda di riduzione, ma rileva per il diritto sostanziale, come appena visto. L'avente causa a titolo gratuito del donatario, che sia salvo per aver trascritto il proprio acquisto prima della trascrizione della domanda, pertanto esente dall'obbligo di restituzione del bene, a sensi del nuovo art. 563 cod. civ. deve compensare in denaro il legittimario nel limite del vantaggio ricevuto in caso di insolvenza parziale o totale del donatario.

Aver ricondotto gli effetti della trascrizione della domanda di riduzione nella disciplina dall'art. 2652, n. 1), cod. civ., dettata per azioni personali a contenuto impugnatorio dei contratti, comporta una rilevante conseguen-

za. L'opponibilità al terzo acquirente della sentenza di riduzione, derivante dalla tempestiva trascrizione della domanda, implica che il legittimario vittorioso può avvalersi di quella sentenza per ottenere la restituzione del bene oggetto della donazione ridotta (5). Non occorre più che egli eserciti contro il terzo acquirente l'azione di restituzione, previa escussione infruttuosa del donatario.

Invece il legittimario esperisce una nuova azione personale contro il terzo acquirente a titolo gratuito, qualora il donatario risulti insolvente e non sia in grado di soddisfare la legittima in denaro. Si tratta dell'azione spettante al legittimario per ricevere in denaro dal terzo quanto occorre per reintegrare la legittima, nel limite del vantaggio ricevuto dal terzo.

Inoltre se il bene è perito per causa imputabile all'acquirente, l'opponibilità derivante dall'antecedente trascrizione della domanda di riduzione della donazione permette al legittimario vittorioso di coltivare le ragioni di credito contro l'acquirente, spettanti a lui stesso o al donatario, come prescrive l'art. 562 cod. civ.

Quindi l'azione di restituzione è ancora esperibile per le successioni anteriori al 18 dicembre 2025, alle condizioni che vengono *infra* esaminate.

Merita ricordare che l'azione di restituzione, pur avendo natura reale, non si trascrive (6).

3. *La riduzione di disposizioni testamentarie.* — La novella modifica di conseguenza il n. 8) dell'art. 2652 cod. civ., che rimane oggi limitato alla trascrizione della domanda di riduzione di disposizioni testamentarie, con esclusione appunto della domanda di riduzione delle donazioni. Il termine temporale, che in precedenza era di dieci anni, viene ridotto a tre anni e viene espressamente inserita la menzione di erede o legatario: se la trascrizione della domanda di riduzione 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

Quindi l'opponibilità reale della riduzione degli immobili rimane invariata per pesi o ipoteche, di cui il legatario o l'erede li ha gravati, a sensi dell'art. 561 cod. civ., salvo il disposto dell'art. 2652, n. 8), cod. civ. sugli

(5) Cfr. GAZZONI, cit. alla nota prec., pag. 206.

(6) GAZZONI, cit. alla penultima nota, pag. 206; invece la riconducono all'art. 2653, n. 1, cod. civ. FERRI e ZANELLI, *Trascrizione immobiliare*, in *Comm. Scialoja-Branca*, 3^a ed., Bologna-Roma, 1995, pag. 351.

effetti della trascrizione della relativa domanda. Parimenti il conflitto tra il legittimario, che agisce per la riduzione di disposizioni testamentarie, e il terzo acquirente dal legatario o dall'erede di immobili caduti in successione continua ad essere risolto dallo stesso art. 2652, n. 8), cod. civ., che opera ormai soltanto più per la sola trascrizione di questa azione.

4. *Il diritto transitorio.* — Piuttosto complessa appare la disciplina transitoria apprestata dalla Legge di Semplificazione 2025 per le successioni aperte prima del 18 dicembre 2025 (data di entrata in vigore della legge).

Il 2° comma dell'art. 44 dispone che per le successioni anteriori a tale data si applicano gli art. 561, 563, 2652 e 2690 cod. civ. nel testo previgente: non soltanto la disciplina sostanziale, ma anche le disposizioni sulla pubblicità immobiliare delle domande di riduzione possono continuare a trovare applicazione.

Pertanto il legittimario, che dovesse risultare vittorioso nell'azione di riduzione e trovasse incapiente il patrimonio del donatario, può ancora agire con la domanda di restituzione contro gli aventi causa del donatario di beni immobili:

— se la sua domanda di riduzione della donazione è stata già notificata e trascritta in data anteriore oppure viene notificata e trascritta entro sei mesi dall'entrata in vigore della novella, oppure

— se i legittimari entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge notificano e trascrivono contro il donatario e i suoi aventi causa un apposito atto stragiudiziale di opposizione alla donazione.

La seconda alternativa significa che i legittimari prendono tempo per valutare se agire in riduzione contro il donatario e con quell'atto di opposizione (da redigere in forma autentica a sensi dell'art. 2657 cod. civ.) conservano l'applicazione della disciplina previgente, inclusa l'azione di restituzione contro i terzi acquirenti. Questo effetto è comunque conseguito se il legittimario ha già trascritto l'atto di opposizione alla donazione previsto dal comma 4° dell'art. 563 cod. civ., che viene ora abrogato dalla novella.

La disposizione solleva una questione sul piano soggettivo. L'indicazione dei legittimari ai quali è concesso conservare l'applicazione della disciplina previgente sembra vada limitata ai quei legittimari che il 18 dicembre 2025 sono in astratto legittimati attivi all'azione di riduzione contro il donatario, essendo appunto già deceduto il donante. Cioè la data di entrata in vigore della legge cristallizza l'individuazione dei legittimari, cui la legge permette di trascrivere l'azione di riduzione o l'atto di opposizione nei sei mesi successivi al fine di mantenere la disciplina anteriore. Quindi se il figlio ri-

nunzia all'eredità del genitore defunto entro il 18 giugno 2026, il nipote in linea retta, che assume la veste di legittimario per rappresentazione, non ha facoltà di conservare la disciplina previgente e la possibilità di agire contro i terzi aventi causa dal donatario. Pare infatti irrazionale far dipendere l'ampiezza della tutela del nipote dalla scelta del figlio del defunto di rinunciare prima o dopo il 17 giugno 2026.

Questo regime transitorio conduce al risultato, non molto razionale, di consentire la trascrizione dell'azione di riduzione secondo il regime previgente, quando viene trascritta l'opposizione entro il 17 giugno 2026, e ciò sino alla prescrizione del relativo diritto. Quindi in tale evenienza la trascrizione della domanda di riduzione di una donazione lesiva della legittima continua a produrre l'effetto disposto dall'art. 2652, n. 8), cod. civ. anteriormente alla novella e il legittimario prevale, se trascrive entro dieci anni dalla data di apertura della successione, anche nei confronti dei terzi acquirenti e dei terzi titolari di ipoteche o altri diritti reali sul bene, nonostante questi vantino l'anteriore trascrizione del proprio acquisto.

Si verifica allora la piena ultrattività delle norme modificate dalla novella, per un periodo in astratto estremamente lungo, secondo un modello inusuale per il sistema di pubblicità immobiliare. Mentre è fisiologico che una formalità, eseguita in conformità a norme di legge non più in vigore a effetti diversi da quelli previsti dalle norme successive, continui a produrre gli effetti previsti dalle norme anteriori (v. art. 224, 226 e 228 disp. att. cod. civ.), pare eccentrico che le norme non più in vigore siano comunque applicabili alle future trascrizioni. Per un lungo periodo l'azione di riduzione delle donazioni sarà soggetta a trascrizione secondo due regimi legali alternativi, a seconda dell'avvenuta trascrizione dell'opposizione del legittimario entro il 17 giugno 2026.

III. LA MODIFICA DELL'ART. 2690 COD. CIV.

(Integrazione al 2690 cod. civ.).

La novella modifica infine il n. 5) dell'art. 2690 cod. civ., eliminando il riferimento alla riduzione delle donazioni, cosicché l'articolo ora rimane applicabile soltanto alla domanda di riduzione delle disposizioni testamentarie, in parallelo con la modifica apportata all'art. 2652, n. 8), cod. civ.

Infatti sul piano del diritto sostanziale il nuovo art. 561 cod. civ., dopo aver disciplinato la riduzione per gli immobili, prevede: «Le stesse disposizioni si applicano per i pesi e le garanzie di cui il donatario ha gravato i beni mobili iscritti in pubblici registri». Tra le disposizioni precedenti si

trova il richiamo dell'art. 2652, n. 1), cod. civ., che deve però essere inteso, per maggiore precisione, come richiamo dell'art. 2690, n. 1), cod. civ., a mente del quale si trascrivono per i mobili registrati, tra l'altro, le domande dell'art. 2652, n. 1), cod. civ. per gli effetti ivi disposti. Quindi la trascrizione della domanda di riduzione permette al legittimario di recuperare il bene mobile registrato libero da pesi e ipoteche se le relative vicende sono rese pubbliche dopo la trascrizione della domanda.

Parimenti il nuovo art. 563 cod. civ. estende agli acquirenti dal donatario di beni mobili registrati il regime di salvezza degli acquirenti di immobili: «Le stesse disposizioni si applicano in caso di alienazione di beni mobili, salvo quanto previsto dal numero 1) del primo comma dell'articolo 2690». Il richiamo dell'articolo sulla trascrizione delle domande per i mobili registrati è più preciso rispetto al tenore dell'art. 561 cod. civ., ma non modifica gli esiti pratici. Anche se l'art. 563 cod. civ. menziona genericamente i *beni mobili* e non distingue in periodi separati tra mobili registrati e mobili non registrati, l'esito è comunque parallelo a quello scaturente dall'art. 561 cod. civ. Cioè l'acquirente di un bene mobile non registrato riceve piena protezione verso il legittimario che agisce in riduzione contro il donatario.

In parallelo con la nuova disposizione introdotta per gli immobili, anche per i beni mobili registrati l'opponibilità ai terzi acquirenti da legatario ed erede della sentenza di riduzione richiede che la relativa domanda sia trascritta entro tre anni dall'apertura della successione.

La disciplina di diritto transitorio contenuta nella Legge di Semplificazione 2025 comporta che anche l'art. 2690 cod. civ. può trovare applicazione in futuro per la domanda di riduzione delle donazioni, qualora ricorrano i presupposti già illustrati.