



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Se la donazione viene impugnata dai legittimari: come assicurarsi

Autore: Redazione | 11/05/2014



Contro il rischio dell'azione di riduzione dei legittimari e il blocco della pratica di finanziamento, la banca o l'acquirente possono assicurarsi con una apposita polizza assicurativa.

Chi intende acquistare un immobile che il venditore-proprietario ha, a sua volta, ricevuto da una donazione sperimenta la difficoltà di ottenere un **finanziamento** della banca. Infatti, in questi casi, gli istituti di credito temono che i legittimari possano impugnare la donazione e rendere inefficace la vendita. Che significa?

Cerchiamo di capirlo con un esempio pratico.

Tizio ottiene, in donazione dal padre **Caio**, una casa.

Tizio manifesta l'intenzione di vendere l'immobile a **Sempronio** e quest'ultimo presenta domanda di finanziamento alla banca.

La banca, però rigetta la richiesta di Sempronio. Ciò perché, nel nostro ordinamento, i fratelli di Tizio, alla morte del padre Caio, potrebbero **impugnare la donazione** da quest'ultimo fatta nei confronti di Tizio, lamentando di essere stati lesi nella quota di eredità ad essi spettante per legge (appunto la cosiddetta "**legittima**") e della quale non possono mai essere privati. Il diritto di promuovere l'azione di riduzione della legittima spetta, infatti, al coniuge, ai figli e agli ascendenti del defunto.

Questi ultimi, dunque, potrebbero rendere del tutto inefficace l'atto di vendita che Tizio fa a Sempronio.

La problematica era stata da noi già trattata, con particolare approfondimento, negli articoli:

- "[Come proteggere il testamento dagli eredi legittimari](#)"
- "[Donazione: i problemi che si profilano con l'eredità per timore di un'azione dei legittimari](#)"
- "[Eredità, quando il testamento lede le quote degli altri parenti legittimari](#)"

In altre parole, nel momento in cui un soggetto legittimario ritiene di essere stato privato, in tutto o in parte, di una **quota di legittima** per effetto di una donazione posta in vita dal defunto, può intraprendere una causa contro il donatario, detta "**azione di riduzione**", richiedendo al giudice la restituzione del bene **con effetto retroattivo**.

Il **rischio** di un'azione per ottenere la restituzione dell'immobile presenta dei tempi particolarmente dilatati: da 10 a 20 anni (a seconda dei casi). Entro questo termine il legittimario può presentare **atto di opposizione alla donazione**, sospendendo quindi il termine ventennale che, a partire dalla opposizione riprende a decorrere per un ulteriore periodo di 20 anni.

In sostanza quando il terzo acquirente può dirsi davvero al sicuro da eventuali azioni restitutorie dei legittimari? Egli **non correrà più rischi** solo:

- 1.** dopo 20 anni se il donante è in vita e se non vi è stato un atto di opposizione alla donazione,
- 2.** oppure dopo 10 anni dalla data del decesso del donante, se nel frattempo non è stata esperita l'azione di riduzione.

Ecco dunque spiegata la ragione per cui gli istituti di credito non concedono **finanziamenti** e i compratori sono disincentivati all'acquisto.

Proprio allo scopo di ovviare a tale rischio, di recente, la AON ha presentato una polizza apposita, denominata "**Donazione Sicura**" volta a tutelare l'acquirente di un immobile il cui venditore lo abbia ricevuto tramite donazione oppure la banca mutuante.

La polizza funziona con un versamento singolo *una tantum* (che varia a seconda del bene donato); il premio copre il rischio **senza limiti o scadenze di tempo**. In pratica, con tale polizza si assicura il beneficiario della donazione, o l'acquirente, o l'istituto di credito per il danno economico che subirebbe in caso di esito sfavorevole dell'azione di riduzione.

Note

Autore immagine: 123rf.com