

feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

≡ Menu

Cerca

Cerca

Le polizze assicurative “Donazione Sicura”

Argomento:

Approfondimento giuridico

Pubblicato il

13 Giugno 2025

da

Redazione Federnotizie

Cari lettori abbiamo aggiunto a ogni articolo una funzione di **lettura vocale**. Basta cliccare sul pulsante "Ascolta" per sentire l'articolo nei momenti in cui leggere non è comodo. Buona esperienza di **audio-lettura!**



Ascolta



di Federico Onnis Cugia,
ricercatore presso
l'Università degli Studi di Cagliari

Nella prassi si stanno progressivamente diffondendo polizze atte a proteggere dai rischi di un immobile donato ovvero oggetto di trasferimento in trust.

Si tratta di prodotti assicurativi innovativi, la cui affermazione è favorita da una fase di rinnovata attenzione alle tematiche di gestione e disposizione dei

patrimoni immobiliari delle famiglie italiane, anche alla luce delle esenzioni e agevolazioni per la costituzione di trust istituiti in favore delle persone con disabilità gravi e per le erogazioni liberali, le donazioni e gli altri atti a titolo gratuito effettuati nei confronti dei suddetti trust introdotte dalla c.d. legge sul "Dopo di noi" (l. 25 giugno 2016, n. 112).

Stante il rischio assicurato, queste polizze possono essere sussunte entro il ramo danni n. 16, relativo alle «perdite pecuniarie di vario genere». Tra esse, però, deve essere operata una distinzione tra quelle che coprono i rischi nascenti da un immobile donato e quelle dal trasferimento del bene in trust e, per quel che concerne le prime, più nel dettaglio, tra quelle a tutela del proprietario e quelle a tutela del creditore ipotecario.

Ai fini della validità dei contratti di assicurazione in discorso, questi non possono essere conclusi se, al momento della richiesta della polizza, il diritto di opposizione alla donazione è già stato esercitato ovvero è stata intrapresa un'azione legale che può comportare la restituzione dell'immobile donato.

L'assicurazione a tutela del proprietario dell'immobile donato

L'assicurazione a tutela dei rischi di un immobile donato è volta, innanzitutto, a facilitare la commerciabilità del bene stesso. I beni immobili oggetto di donazione, come è noto, scontano un rilevante pregiudizio nell'ipotesi di circolazione successiva al negozio. Infatti, l'acquirente e l'eventuale creditore ipotecario si assumono il rischio che gli eredi legittimi del donante, lesi nella loro quota legittima, possano agire per la restituzione dell'immobile donato privo di eventuali ipoteche iscritte sullo stesso successivamente alla donazione. In assenza di opposizioni, l'azione di riduzione si prescrive nell'ordinario termine decennale calcolato a partire dalla morte del donante o, qualora lo stesso sia ancora in vita, in venti anni dalla trascrizione della donazione.

Possono contrarre la polizza il donante (in occasione della donazione, per attribuire un ulteriore vantaggio al donatario); il donatario (in occasione della donazione o in un momento ad essa posteriore, per dotarsi di uno strumento che favorisca la successiva circolazione del bene); il terzo acquirente (in occasione dell'acquisto di un bene immobile di provenienza donativa, per diventare

beneficiario della polizza); il creditore ipotecario (qualora abbia concesso al terzo acquirente un finanziamento ipotecario su un bene di provenienza donativa, anche se il soggetto finanziato non ha stipulato l'assicurazione). I soggetti assicurati sono il proprietario dell'immobile (che lo abbia acquistato dal donatario o da un suo avente causa) e l'eventuale creditore ipotecario di costui. Non possono esserlo né il donatario, né – se del caso – la sua banca finanziatrice.

La copertura, dietro il versamento di un premio *una tantum*, protegge l'assicurato dai danni economici che potrebbe subire a seguito di un esito favorevole dell'azione di restituzione dell'immobile esperita dagli eredi legittimari del donante ai sensi degli artt. 561 e 563 c.c.

In particolare, la polizza indennizzerà l'assicurato contro il rischio inherente l'obbligo di restituzione dell'immobile al legittimario ex art. 563 c.c., ove l'assicurato abbia acquistato l'immobile dal donatario o da un suo avente causa, ovvero contro il rischio di cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile ai sensi dell'art. 561 c.c., in seguito alla restituzione dell'immobile al legittimario (a norma dell'art. 563 c.c.) nel caso in cui l'assicurato sia il creditore ipotecario del terzo acquirente. Infatti, come è noto, l'art. 561 c.c. statuisce che gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il donatario può averli gravati.

L'indennizzo consta nel pagamento, a favore del legittimario, dell'equivalente in denaro previsto dall'art. 563, comma 3°, c.c. (fino alla concorrenza del massimale, indicato dal richiedente sulla base dell'atto di donazione, dell'atto di compravendita o della perizia in funzione del valore dell'immobile o di porzione dello stesso) al fine di impedire la restituzione dell'immobile libero dall'eventuale ipoteca concessa al creditore ipotecario.

Il **pagamento** al legittimario è effettuato all'esito del giudizio di **primo grado**, non appena il provvedimento è esecutivo. In tal modo il terzo proprietario non perde mai la proprietà del bene e l'ipoteca a favore della banca resta efficace.

La copertura opera **sino all'avvenuta prescrizione del diritto del legittimario ad agire per la restituzione dell'immobile e prescinde da eventuali trasferimenti successivi del bene o dalla surrogazione del mutuo ipotecario**: la polizza si trasferisce gratuitamente a favore dei successivi acquirenti dello stesso o dei

creditori ipotecari e rimane efficace anche in caso di **cartolarizzazione del mutuo**.

L'assicurazione a tutela del creditore ipotecario

Un ulteriore strumento assicurativo, ancor più specificamente mirato, è quello finalizzato alla facilitazione della concessione di finanziamenti destinati alla ristrutturazione di immobili di provenienza donativa. Il rischio coperto dalla polizza è la perdita della garanzia ipotecaria a seguito dell'esercizio di un'azione di riduzione ereditaria.

La polizza può essere contratta dal donatario legittimario dell'immobile o dai suoi aventi causa a titolo universale in occasione della concessione di un finanziamento edilizio, ovvero dall'eventuale terzo acquirente dell'immobile a cui si trasferisca anche il finanziamento. Il beneficiario dell'assicurazione è la banca finanziatrice. Il contraente-donatario legittimario non potrà in alcun caso essere il beneficiario diretto della copertura.

La polizza è infatti finalizzata a proteggere la banca che finanzia il donatario che intenda ristrutturare l'immobile ricevuto in donazione. L'impresa di assicurazione indennizzerà l'assicurato contro il rischio di perdita dell'ipoteca sull'immobile a seguito della sentenza definitiva che, in accoglimento della richiesta di un erede, dichiari la riduzione della donazione cui consegua la restituzione dell'immobile ai sensi dell'art. 561 c.c. o, nel caso in cui il contraente sia un terzo acquirente dell'immobile, la restituzione dello stesso ex art. 563 c.c.

Il pagamento dell'indennizzo avverrà versando a favore dell'assicurato un importo pari al capitale residuo del finanziamento ridotto del capitale eventualmente rimborsato dal sovvenuto dopo la notificazione dell'atto introduttivo dell'azione e in ogni caso sino a concorrenza del massimale. Il massimale non può in ogni caso superare il valore dell'ipoteca iscritta sull'immobile donato.

Oltre alle già citate ipotesi ostative alla copertura assicurativa, ulteriore circostanza impeditiva è che il donatario-contraente sia inadempiente nel rimborso del finanziamento fondiario.

L'assicurazione a protezione dei rischi nascenti dal conferimento di un immobile in *trust*

Da ultimo, devono segnalarsi i prodotti assicurativi finalizzati a facilitare il trasferimento di immobili oggetto di conferimento in *trust*, in quanto anche con tale istituto può realizzarsi un atto di liberalità potenzialmente lesivo dei diritti dei legittimari del disponente, con conseguente applicazione – ai sensi dell'art. 809 c.c. – della disciplina in materia di riduzione delle donazioni per integrare la quota a loro dovuta.

Possono contrarre la polizza il soggetto che conferisce l'immobile in *trust* (disponente), il soggetto che riceve l'immobile a seguito del conferimento (trustee), il soggetto a favore del quale viene trasferito gratuitamente l'immobile da parte del trustee a seguito della distribuzione (beneficiario), l'**acquirente** dell'immobile (o un suo aente causa) dal trustee, dal beneficiario o da qualsiasi successivo aente causa dagli stessi, nonché il creditore ipotecario di quest'ultimo.

Assicurato può innanzitutto essere il soggetto che acquista dal trustee, dal beneficiario o da qualsiasi successivo aente causa dagli stessi un bene immobile che è stato conferito in *trust*, essendo assicurato dal rischio relativo all'obbligo di restituzione dell'immobile all'erede legittimario del disponente. Inoltre, anche la banca che ha concesso un finanziamento **ipotecario a favore dell'acquirente dell'immobile** (ad eccezione delle ipotesi in cui l'ipoteca sia stata concessa dal trustee o dal beneficiario del *trust*) può essere assicurata dal rischio di cancellazione dell'ipoteca a seguito della restituzione dell'immobile all'erede legittimario del disponente.

Anche in tal caso, la polizza elimina l'obbligo di restituzione dell'immobile, libero dall'eventuale ipoteca sullo stesso iscritta, **versando direttamente all'erede legittimario** leso l'**equivalente in denaro** previsto dall'art. 563 c.c.

Dal punto di vista dell'efficacia temporale, non vi sono differenze con i prodotti assicurativi finora descritti. La polizza non ha una durata predeterminata: la copertura è infatti efficace sino alla prescrizione del diritto dei legittimari del disponente ad agire per ottenere la restituzione dell'immobile. Inoltre, **prescinde da eventuali successive cessioni dell'immobile o del mutuo ipotecario:** la polizza **si trasferisce** agli aenti causa e ai relativi creditori ipotecari.

L'importo del massimale è indicato dal richiedente, sulla base dell'atto di conferimento in trust o dell'atto di trasferimento al beneficiario, dell'atto di compravendita o della perizia e in funzione del valore dell'immobile (o porzione dello stesso).

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Inserisci la tua e-mail... *

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la posta in arrivo (e la cartella Spam) e conferma la tua iscrizione, grazie!

Autore



Redazione Federnotizie

La [Redazione di Federnotizie](#) è composta da notai di tutta Italia, specializzati in differenti discipline e coordinati dalla direzione della testata, composta dai notai Lucia Folladori e Massimo Caccavale.



polizza

[ARTICOLO PRECEDENTE](#)[← Legal English – Peter's Pills – Lesson 96 – Vested interest vs Contingent interest](#)[ARTICOLO SUCCESSIVO](#)

Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia – "Guido Roveda".

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA 07975360962

[**== Note sulla Privacy**](#)

[**== Informazioni legali**](#)

Contatti



Scrivi alla redazione

Chiedi la password per
pagine o articoli protetti

Area fornitori

Chi siamo



Federnotizie.it

La Redazione

Contribuisci a Federnotizie

Argomenti

- == Corsivi della redazione
- == Conversazioni
- == Novità normative
- == Novità tributarie
- == Approfondimenti giuridici
- == Clausole in rete
- == Deontologia
- == Internazionale
- == Cassa e CNN
- == Notizie sindacali
- == Accesso e Scuole

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2024 | Website by Dario Banfi.

This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply.