



DENISE GUARNIERI

Dottoranda – Università degli Studi di Verona

LA TUTELA DELL'ACQUIRENTE DI IMMOBILI DI PROVENIENZA DONATIVA: VIOLAZIONE DI UN DOVERE INFORMATIVO (A)TIPICO O GARANZIA PER EVIZIONE?

SOMMARIO: 1. Una necessaria premessa all'indagine. – 2. Violazione di un dovere informativo precontrattuale (a)tipico? – 3. Se il positivo esperimento della (mera) azione di riduzione integri il vero momento consumativo dell'evizione. – 4. Se sia invocabile la disciplina in materia di garanzia per evizione in favore dell'acquirente di immobile proveniente da donazione. – 5. Se sussista (in)compatibilità tra responsabilità precontrattuale e garanzia per evizione. – 6. Riflessioni conclusive.

1. – Una pronuncia della Corte di Cassazione relativamente recente, la n. 32694 del 2019¹, si è distinta per aver riconosciuto al promissario acquirente di un immobile proveniente da donazione, discostandosi dall'indirizzo di tendenza sino a quel momento seguito dagli stessi giudici di legittimità, la possibilità di rifiutare la stipula del contratto definitivo, nel caso in cui abbia preso cognizione della (potenziale) instabilità del titolo di acquisto del promittente venditore soltanto una volta concluso il contratto preliminare di compravendita.

Più precisamente, nella pronuncia in discorso, i giudici di legittimità si sono preoccupati, in un primo momento, di chiarire come il rifiuto di addivenire alla stipula del contratto definitivo di vendita potesse essere giustificato, sul piano normativo, non tanto invocando l'applicazione analogica del rimedio (speciale) di cui all'art. 1481 cod. civ.² al contratto preliminare³, quanto sperando l'altro (e generale) rimedio di cui

¹ Più precisamente, Cass. civ. 12 dicembre 2019, n. 32694, in *DeJure*.

² La Suprema Corte è giunta a negare l'applicabilità dell'eccezione di cui all'art. 1481 cod. civ., ritenendo che, nel caso di specie, non vi fosse affatto, per il promissario acquirente, un rischio concreto ed attuale di perdita del bene, poiché – risultando ancora in vita il donante da cui il promittente venditore aveva ricevuto, in qualità di donatario, l'immobile reso oggetto della promessa di vendita – difettavano, in radice, i presupposti perché i potenziali legittimari potessero agire in riduzione e, successivamente, in restituzione ex art. 563 cod. civ.

³ La giurisprudenza, in materia di preliminare di compravendita, pare costante nell'ammettere che il promissario acquirente possa, in applicazione analogica dell'art. 1481 cod. civ., rifiutarsi di addivenire alla stipula del contratto definitivo, qualora sussista un pericolo concreto ed attuale di evizione del bene che egli si sia già obbligato ad acquistare, e ciò anche qualora un simile rischio non sia stato determinato da colpa del promittente venditore: si vedano Cass. civ. 8 giugno 1984 n. 3450; Cass. civ. 29 novembre 2019 n. 31314; Cass. civ. 22 febbraio 2016 n. 3390; Cass. civ. 18 novembre 2011 n. 24340, tutte in *OneLegale*. In senso contrario si segnala, tuttavia, l'autorevole opinione di D. RUBINO, *La compravendita*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, diretto da A. Cicu, F. Messineo, Milano, 1962, 2° ed., 653, secondo il quale la garanzia per evizione «non è applicabile ad un semplice contratto preliminare di vendita, anche se [...] il promissario fosse già in possesso della cosa, perché questi, anche senza l'evizione, non sarebbe stato ancora proprietario, ma avrebbe avuto solo un diritto di credito ad acquistare in seguito la proprietà, mediante la successiva stipulazione del contratto definitivo».



all'art. 1460 cod. civ.⁴, contemplato nell'ambito della disciplina dedicata alla risoluzione del contratto per inadempimento.

In secondo luogo, la Suprema Corte, ravvisando nella provenienza da donazione una circostanza che, influendo sulla sicurezza dell'acquisto programmato con il preliminare, non può essere taciuta dal promittente venditore⁵, sembrerebbe – pur in assenza di un espresso richiamo normativo in siffatti termini – aver ricondotto la fattispecie oggetto del presente studio all'ambito di operatività della responsabilità precontrattuale⁶, per violazione, in sede di trattative, di un obbligo di comunicazione (avente ad oggetto una circostanza di rilievo nell'economia dell'affare) in favore della controparte (che si presume, a buona ragione, essere) interessata alla conclusione di un acquisto connotato da *stabilità*.

Al di là della circostanza per cui si voglia condividere ovvero sollevare una critica alla ricostruzione testé tratteggiata, non si può negare che la pronuncia in esame appare di estremo interesse in quanto offre, con riguardo al complesso tema della circolazione della ricchezza donativa, una pluralità di spunti di riflessione, ponendosi, peraltro, da una prospettiva piuttosto insolita e poco esplorata⁷.

Anzitutto, la ricostruzione proposta dalla Suprema Corte spinge l'interprete a domandarsi, in primo luogo, se parimenti l'avente causa dal donatario (che, come tale, abbia già perfezionato un contratto di compravendita) possa invocare una qualche forma di tutela qualora, anch'egli, abbia avuto contezza dell'origine donativa dell'immobile compravenduto soltanto a seguito della stipulazione dell'accordo di vendita⁸; in secondo

⁴ «La mancanza di un pericolo concreto ed effettivo di rivendica da parte del legittimario non è argomento sufficiente per negare al promissario, ignaro della provenienza, la facoltà di rifiutare la stipula del definitivo avvalendosi del rimedio generale dell'art. 1460 c.c. Non si può negare a priori che già il rischio teorico che l'acquirente possa trovarsi un giorno esposto alla pretesa del legittimario [...] possa rappresentare [...] un elemento idoneo a pregiudicare la conformità del risultato traslativo attuabile con il definitivo rispetto a quello programmato con il preliminare» (Cass. civ. 12 dicembre 2019, n. 32694, cit.).

⁵ «Se la provenienza da donazione rientra tra il novero delle circostanze che il mediatore deve riferire dalle parti ai sensi dell'art. 1759 c.c., a maggior ragione essa non potrà essere taciuta dal promittente venditore» (*Ibidem*).

⁶ A tal proposito si segnala come in materia di responsabilità precontrattuale, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (v. Cass. Sez. Un. 19 dicembre 2007 nn. 26724-26725, in *OneLegale*) avessero già chiarito che la mancata comunicazione di un'informazione rilevante in una fase antecedente (ovvero contemporanea alla stipulazione del contratto) consentisse di invocare la sola tutela risarcitoria di cui all'art. 1338 cod. civ., venendo viceversa riconosciuta l'applicabilità del rimedio risolutorio nella circoscritta ipotesi in cui la violazione dei doveri informativi, nascendo nella fase esecutiva, potesse qualificarsi alla stregua di un inadempimento contrattuale. Tanto premesso, secondo taluni, la Corte di Cassazione, nel disegnare un siffatto dovere informativo in capo al promittente venditore di un immobile proveniente da donazione, sembrerebbe, invece, aver aperto la strada verso l'applicabilità, in favore del contraente danneggiato, di rimedi *alternativi* (rispetto al tradizionale rimedio risarcitorio), tra cui figura proprio la risoluzione del contratto, a cui l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 cod. civ. è sul piano sistematico (oltre che su quello della sua collocazione topografica nel codice civile) intimamente connessa. Sul punto, v. C. RENDINA, *Contratto preliminare. «Un dovere informativo atipico. Fondamenti e rimedi»*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2020, n. 3, 536, la quale precisa come, nel caso di specie, il silenzio circa la provenienza donativa del bene – nonostante si sia delineato nella fase precontrattuale di svolgimento delle trattative – risulta idoneo a produrre effetti che si manifesteranno, nella loro concretezza e potenziale lesività, solo nella fase esecutiva del rapporto, con conseguente legittimazione in capo al contraente leso di ricorrere allo strumento della risoluzione contrattuale: aderendo ad una simile soluzione, la portata applicativa del rimedio risolutorio andrebbe, dunque, ad estendersi anche a quelle peculiari ipotesi in cui «la violazione del dovere precontrattuale ex art. 1337 cod. civ. si ripercuote sull'esecuzione del contratto» (*Ibidem*).

⁷ Di regola il tema della protezione dell'acquirente di immobile proveniente da donazione viene affrontato focalizzando, prevalentemente, l'attenzione sul rapporto intercorrente tra legittimario e avente causa dal donatario, allo scopo di individuare strumenti che risultino (il più possibile) idonei a paralizzare l'eventuale pretesa restitutoria avanzata dal primo, nei confronti del secondo. Ben più limitata attenzione ha ricevuto, invece, la questione (comunque, strettamente correlata alla prima) concernente «i rapporti tra acquirente e suo stesso venditore in relazione alla riduzione del titolo di provenienza di quest'ultimo» (C. CACCAVALE, *Riducibilità del titolo di provenienza donativa e distribuzione del rischio contrattuale nella compravendita immobiliare*, in *Giust. civ.*, 2001, n. 10, 461).

⁸ Anche la dottrina pare auspicare l'avvio di una siffatta riflessione: «se si potesse farsi davvero convinti della correttezza della soluzione prospettata [si riferisce alla ricostruzione proposta, in favore del promissario acquirente, da Cass. civ. 12 dicembre 2019, n.



luogo, invita a riflettere se, nell'ipotesi appena prospettata, l'acquirente possa esperire taluno dei rimedi (evocati nella pronuncia in discorso) in cui si articola la garanzia per evizione di cui agli artt. 1481 ss. cod. civ., ovvero se possa – in via alternativa (o, addirittura, contestuale) – pretendere una tutela risarcitoria, commisurata all'interesse negativo, per violazione della libertà negoziale che gli compete.

Sembrerebbe, infatti, ad una prima analisi, che la fattispecie di cui si discorre possa prestarsi, perlomeno astrattamente, ad essere ricondotta ai summenzionati istituti giuridici, i quali tuttavia si connotano, come ben noto, per presupposti applicativi, fondamenti e rimedi, tra loro, assai diversificati.

2. – Diverse voci, come in parte accennato, hanno accolto con entusiasmo la ricostruzione che vede il promittente venditore tenuto a comunicare la provenienza da donazione del bene dedotto nel contratto preliminare di compravendita, senza tuttavia preoccuparsi di meglio definire natura e fondamento giuridico di un simile dovere informativo precontrattuale, che, stando così le cose, non potrebbe negarsi sussistere altresì in capo al venditore in quanto tale⁹.

Non è chiaro, in particolare, se l'asserito contegno informativo debba intendersi dovuto in quanto espressione dell'obbligo comunicativo espressamente codificato dal legislatore all'art. 1338 cod. civ. o sia piuttosto da ricavare in via interpretativa dal generale dovere di comportarsi, nella fase precontrattuale di svolgimento delle trattative e di formazione del contratto, secondo buona fede a norma dell'art. 1337 cod. civ.

32694, cit.], anche colui che abbia scoperto la provenienza donativa del bene acquistato dopo aver concluso il contratto di compravendita deve essere tutelato. Come possa avvenire, però, non è ben chiaro» (C. CONSOLO, *La Suprema Corte e la circolazione*, *Corr. giur.*, 2020, n. 5, 618).

Si consideri, oltretutto, l'estrema attualità dell'indagine che in questa sede s'intende avviare: lo attesta il recente stralcio della proposta di riforma del sistema di tutela dei legittimari di cui all'art. 13 della bozza di Legge di bilancio per l'anno finanziario 2024 (S. 926) – contenente disposizioni dirette ad *agevolare la circolazione giuridica dei beni provenienti da donazione*, per il tramite della trasformazione della legittima (da molti, peraltro da lungo tempo, auspicata) in un mero *diritto di credito* vantato dal riservatario nei confronti del beneficiario della liberalità eccessiva – a seguito del quale si è nuovamente ravvivato il dibattito, in dottrina, circa il tema della protezione giuridica da accordare all'acquirente di bene proveniente da donazione. Inoltre, v'è da dire che anche nell'ipotesi in cui dovesse essere approvato il successivo disegno di legge – il n. 926-*bis*, presentato su iniziativa governativa del Ministro dell'economia e finanze, all'esito del summenzionato stralcio dell'art. 13 del d.d.l. S. 926 (di cui va a riproporre, peraltro, il medesimo contenuto), e il cui esame (allo stato non ancora avviato) risulta assegnato alla 2^a Commissione permanente (Giustizia) in sede redigente – il problema concernente la tutela del terzo avente causa dal donatario continuerebbe a profilarsi in relazione alla pluralità di successioni *mortis causa* apertes in data anteriore rispetto all'(eventuale) entrata in vigore della riformata disciplina in materia di successione necessaria. Come si può apprendere dalla lettura del testo del d.d.l. S. 926-*bis*, infatti, gli artt. 563 e 2652 cod. civ., così come si è proposto di modificarli, andrebbero ad applicarsi alle sole successioni apertes dopo la data di entrata in vigore della proposta normativa cui si sta facendo cenno (per i dettagli della quale, si rinvia al testo integrale del d.d.l. consultabile all'indirizzo <https://www.senato.it/leg/19/BGT/Schede/Ddliter/57660.htm>), con la conseguenza per cui, alle successioni apertes in data anteriore, i medesimi articoli continuerebbero ad applicarsi nel testo, ad oggi, in vigore. Pertanto, nell'ipotesi da ultimo delineata, nonostante la proposta normativa miri ad eliminare la *realità* oggi giorno connaturata alla legittima spettante agli stretti congiunti dell'ereditando, con una sostanziale abrogazione dell'azione di restituzione, occorre considerare che i legittimari conserverebbero, comunque, la facoltà di agire (in restituzione) ex art. 563 cod. civ. nei confronti degli aventi causa dai donatari, a condizione che – come chiarito dalla proposta di cui al S. 926-*bis* – alternativamente: *i*) sia già stata notificata e trascritta la domanda di riduzione ovvero che quest'ultima sia stata notificata e trascritta entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della prospettata riforma; *ii*) i legittimari medesimi, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge che (eventualmente) andrà a riformare la disciplina della successione necessaria, abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione di cui all'art. 563, ultimo comma, cod. civ.

⁹ Sarebbe, infatti, del tutto irragionevole circoscrivere l'eventuale dovere informativo in capo al solo promittente venditore e negarlo invece in capo a chi, con la propria volontà negoziale, abbia determinato, fin da subito, l'effetto traslativo del diritto di proprietà in favore della controparte per il tramite della stipula del contratto di compravendita.



Un primo accostamento al problema potrebbe, in effetti, suggerire di ricondurre la fattispecie in esame all'ipotesi di cui all'art. 1338 cod. civ., la quale, com'è noto, impone l'obbligo di risarcimento del danno alla parte che, conoscendo o dovendo conoscere una *causa di invalidità* del contratto, non ne ha dato notizia all'altra. Nonostante il tenore del dato normativo induca a prendere in considerazione le sole cause di invalidità, la tendenza è di estendere l'ambito di operatività della siffatta norma anche a quelle circostanze dirette a rendere «inefficace o inutile»¹⁰ l'accordo raggiunto tra i contraenti. Tanto premesso, si potrebbe ipotizzare di qualificare la provenienza donativa del bene compravenduto in termini di una potenziale *causa di* (riducibilità del titolo di acquisto e, dunque, di) *inefficacia* del contratto stipulato tra le parti, che, in quanto già (presumibilmente) conosciuta (o, comunque, conoscibile) dal venditore al momento dello svolgimento delle trattative, debba intendersi formare oggetto di un preciso dovere di informazione¹¹.

Una simile ricostruzione, oltre ad essere apparsa a taluni autori eccessivamente artificiosa¹², non tiene conto dell'indirizzo dottrinale¹³ e, soprattutto, giurisprudenziale¹⁴ propenso ad intravedere nell'art. 1337 cod. civ. il fondamento normativo di un più ampio obbligo informativo di natura precontrattuale gravante in capo al contraente, che, al di là delle ipotesi di cui all'art. 1338 cod. civ. (che di quello sono specificazioni) sembrerebbe potersi (ed, anzi, doversi) estendere, più in generale, a tutte le circostanze idonee ad influire, in maniera rilevante, sulla formazione del consenso della controparte.

Sebbene non abbia trovato attuazione il progetto, presentato qualche anno or sono (si veda il d.d.l. S. n. 1151/2019 in materia di riforma del Codice civile), che si era proposto di introdurre nel nostro ordinamento un'espressa e puntuale disposizione intesa a codificare un obbligo informativo precontrattuale di più ampio respiro¹⁵, l'attività ermeneutico-interpretativa svolta dai giudici e dalla dottrina civilistica¹⁶ ha comunque si-

¹⁰ C.M. BIANCA, *Diritto civile*, III, *Il contratto*, Milano, 2000, 163. In termini analoghi si esprimono, tra i tanti, C. GRANELLI, *Gli obblighi informativi nella formazione dell'accordo contrattuale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, n. 7-8, 1201; A. RENDA, *Obblighi informativi e responsabilità precontrattuale da contratto valido*, in *Jus*, 2020, 129. In giurisprudenza, v. Cass. civ. 8 luglio 2010 n. 16149, in *OneLegale*, in cui si afferma che il disposto di cui all'art. 1338 cod. civ. è applicabile a tutte le ipotesi di invalidità, «nonché alle ipotesi di inefficacia del contratto, dovendosi ritenere che, anche in tal caso, si riscontra la medesima esigenza di tutela delle aspettative delle parti al perseguimento di quelle utilità cui esse mirano mediante la stipulazione del contratto medesimo».

¹¹ Si è opportunamente rilevato che «nell'assoluta maggioranza dei casi» il beneficiario della donazione lesiva «non è un giurista né un professionista immobiliare, e lui per primo non sarà a conoscenza del – complicatissimo anche per i tecnici – regime dei beni di provenienza donativa» (C. CONSOLO, *op. cit.*, 617). Se questa è realmente la situazione che viene a profilarsi nel concreto della realtà e se è parimenti condivisibile l'idea per cui è proprio l'«inuguaglianza» conoscitiva di partenza tra i contraenti a costituire la fonte di un obbligo di informazione a favore del soggetto disinformato (così R. SACCO, G. DE NOVA, *Il contratto*, I, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da R. Sacco, Torino, 2005, 3° ed., 568), sembrerebbe potersi dubitare della bontà di una ricostruzione che voglia imporre *automaticamente* e in ogni caso, ossia indipendentemente dalle concrete circostanze, un dovere informativo in capo al venditore di un bene immobile proveniente da donazione.

¹² Secondo un orientamento dottrinale piuttosto risalente, le cause di inefficacia del contratto dovrebbero intendersi escluse dall'ambito di operatività dell'art. 1338 cod. civ.: v. almeno F. BENATTI, *Responsabilità precontrattuale*, Milano, 1963, 57.

¹³ Sul punto v. G. VISINTINI, *La reticenza nella formazione dei contratti*, Padova, 1972, 108, la quale afferma come «l'obbligo di comunicazione nelle trattative sia imposto dall'art. 1337 anche in relazione a circostanze che non sono tali da incidere sulla validità del contratto, ma sono egualmente importanti per la valutazione delle parti sulla convenienza» dell'accordo. In termini analoghi, A. TRABUCCHI, *Istituzioni di diritto civile*, a cura di G. TRABUCCHI, Milano, 50ª ed., 2021, 233, sostiene che l'art. 1337 cod. civ., oltre al dovere di comportarsi lealmente, astenendosi dal porre in essere comportamenti maliziosi, andrebbe ad imporre «l'obbligo di fornire alla controparte «ogni dato rilevante, conosciuto o conoscibile, con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto».

¹⁴ Sul punto, *ex multis*, v. almeno Cass. civ. 29 settembre 2005 n. 19024, in *DeJure*, in cui si precisa «che l'ambito di rilevanza della regola posta dall'art. 1337 c.c. va ben oltre l'ipotesi della rottura ingiustificata delle trattative e assume il valore di una clausola generale, il cui contenuto non può essere predeterminato in maniera precisa, ma certamente implica un dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o anche solo reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o anche solo conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto».

¹⁵ L'art. 1, comma 1, lett. f, d.d.l. S. 1151/2019, delegava al governo l'adozione di uno o più decreti legislativi diretti a perseguire,



no ad oggi sopperito alla mancanza¹⁷ di una disciplina *ad hoc* in materia di obblighi informativi *generalizzati*¹⁸.

In particolare, la giurisprudenza della Corte di Cassazione, nell'indagare il contenuto precettivo della norma di cui all'art. 1337 cod. civ., ha attentamente individuato una pluralità di doveri precontrattuali derivanti dalla buona fede prenegoziale, tra cui emerge, tra gli altri, proprio quell'obbligo informativo, cui si è fatto poc'anzi cenno, da intendersi quale «dovere di comunicare alla controparte gli elementi necessari per formarsi un'idea esatta del contratto»¹⁹.

Aderendo ad una tale prospettiva, se si condivide altresì l'idea per cui la provenienza da donazione integra una circostanza peculiare idonea ad incidere sulla (non) sicurezza dell'acquisto, dovrebbe parimenti ammettersi che il venditore – poiché il bene oggetto di contrattazione «presenta, appunto, singolarità che possono rivelarsi determinanti non solo per decidere di impegnarsi e concludere l'affare, ma in ogni caso per garantirsi una relativa tranquillità economico-patrimoniale dell'assetto contrattuale realizzato»²⁰ – sia tenuto, nel rispetto della lealtà e della correttezza che devono presiedere la negoziazione, ad assolvere al relativo dovere informativo. La provenienza liberale dell'immobile andrebbe comunicata alla controparte, dunque, non tanto perché si concreti in una causa di inefficacia del contratto ritenuta rilevante ai fini dell'art. 1338 cod. civ., quanto in ragione della riconducibilità di un siffatto dovere di comunicazione al più generale disposto di cui all'art. 1337 cod. civ. che, come già ribadito, prescrivendo alle parti di comportarsi secondo buona fede, impone la comunicazione di ogni circostanza determinante per il consenso dell'altra.

Ad ogni buon conto, a prescindere da quale sia il sentiero argomentativo che si voglia percorrere, la riconduzione della fattispecie all'una ovvero all'altra disposizione normativa non sembra dispiegare conseguenze diversificate sul lato pratico.

Un profilo distintivo che potrebbe, in un primo momento, venire in rilievo è rappresentato dalla circostanza per cui l'art. 1338 cod. civ. richiede, ai fini della configurabilità della responsabilità precontrattuale, che «la parte lesa abbia confidato, *senza colpa*» nella validità o – come interessa ai fini dell'indagine in discorso – nell'efficacia del contratto, laddove, invece, l'art. 1337 cod. civ., non sembrerebbe richiedere alcun particolare atteggiamento della parte a cui è stata taciuta l'informazione di rilievo, affinché questa possa dirsi meri-

tra le tante finalità, altresì quella di «prevedere nel corso delle trattative per la conclusione del contratto, che la parte che sia a conoscenza di un'informazione di rilievo determinante per il consenso sia inderogabilmente tenuta a comunicarla all'altra parte quando questa la ignori e abbia fatto necessario affidamento sulla lealtà della controparte».

¹⁶ A titolo esemplificativo si veda, tra i tanti, G. VISINTINI, *op. cit.*, 111, la quale, espressamente, riconosce come «esista nel nostro ordinamento [...] un obbligo generale d'informazione nelle trattative la cui fonte è data dall'art. 1337 c.c.».

¹⁷ Nonostante plurime disposizioni contenute nella legislazione speciale codifichino una molteplicità di obblighi di informazione (si pensi, a mero titolo esemplificativo, all'obbligo informativo che grava in capo all'intermediario finanziario nei confronti dell'investitore, ovvero al dovere comunicativo che incombe sul venditore professionista nei confronti dell'acquirente-consumatore), è da notare che «le disposizioni, isolate, fin qui reperite, non ci dicono che esista un obbligo *generalizzato* di informare la controparte» (R. SACCO, G. DE NOVA, *op. cit.*, 567).

¹⁸ In tali termini sembrerebbe esprimersi altresì N. MUCCIOLI, *Gli obblighi informativi tra formazione ed esecuzione del contratto*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2017, n. 1, 53: «l'aggancio dell'obbligo informativo alla regola generale di buona fede ha indotto ad enfatizzare la portata della norma, quale fonte di un generale obbligo precontrattuale di informazione, anche laddove manchi un espresso enunciato *ad hoc*».

¹⁹ A. ZACCARIA (Agg. F. TRONCONE), *Art. 1337*, in G. CIAN (a cura di), *Commentario breve al codice civile Cian-Trabucchi*, Milano, 2022, 15ª ed., 1424; cfr. P. GAGGERO, *La trasparenza nel contratto: per un'analisi dei rapporti di intermediazione creditizia*, Milano, 2011, 61.

²⁰ F. SANGERMANO, *La circostanza inerente la provenienza donativa del bene promesso in vendita nel contratto preliminare*, in *Foro it.*, 2020, n. 7-8, c. 2475.



tevole di ricevere un'effettiva tutela²¹. Tuttavia, anche coloro i quali partono dallo studio dell'art. 1337 cod. civ. per affermare l'esistenza di un siffatto dovere informativo generalizzato gravante in capo alle parti nella fase antecedente alla stipulazione del contratto – preoccupandosi di evidenziare l'esigenza di individuare dei criteri che consentano di meglio circoscrivere quando (ed in che termini) l'informazione vada, nel concreto della fattispecie, effettivamente comunicata – finiscono con l'attribuire rilievo al contegno di controparte: a tal proposito, i più propongono di avere riguardo, tra le altre circostanze, alle qualità professionali delle parti coinvolte²², all'autonoma accessibilità dell'informazione da parte del soggetto che ne lamenta il difetto di comunicazione, nonché all'onere di "autoinformazione" che variamente grava su ciascuna delle parti contraenti²³. Ne deriva che parimenti la violazione dei doveri informativi non specificatamente previsti dal legislatore (e, dunque, non sussumibili, come tali, nel disposto di cui all'art. 1338 cod. civ., ma desumibili dall'art. 1337 cod. civ.) dovrebbe restare priva di rilievo qualora l'altra parte versi in *colpa* per non essersi, con l'ordinaria diligenza, procurata le informazioni rilevanti taciute dalla controparte²⁴.

In altri termini, se è vero, come autorevolmente sostenuto, che «tutto ciò che condiziona, in qualche modo, il raggiungimento dello scopo perseguito con quel *tipo di contratto* deve essere comunicato»²⁵, è altresì certo che un siffatto obbligo informativo è, ragionevolmente, da escludere per quelle «informazioni che l'altra parte può procurarsi *usando l'ordinaria diligenza*, e per le quali quindi non c'è la "necessità" di fare affidamento sulla lealtà della controparte»²⁶.

Occorrerebbe chiedersi, a questo punto, se la provenienza liberale (del bene oggetto dell'affare) rappresenti una circostanza per attingere la quale, essendo «impossibile o seriamente difficile procurarsi l'informazione»²⁷, il contraente *non possa null'altro fare che affidarsi alla lealtà* e alla correttezza della sua controparte²⁸.

²¹ La riflessione formulata da chi scrive non pare essere estranea alla dottrina; al riguardo, v. N. SAPONE, *La responsabilità precontrattuale*, Milano, 2008, 88: «a differenza dell'art. 1338 c.c., l'art. 1337 c.c. non parla di colpa del danneggiato. Si pone dunque il problema di stabilire se l'assenza di colpa del danneggiato sia fatto costitutivo della responsabilità *ex art. 1337 c.c.*».

²² Pur in difetto di una disposizione codicistica che imponga un dovere informativo generalizzato, «le sparse norme sull'obbligo di informazione» contenute nelle leggi speciali «ci offrono [comunque] un termometro per misurare quale sia il grado di lealtà che l'ordinamento è propenso a pretendere» (R. SACCO, G. DE NOVA, *op. cit.*, 568): sembrerebbe potersi asserire che la parte contrattuale abbia diritto a ricevere informazioni di rilievo nell'ipotesi in cui la controparte (tenuta alla comunicazione) rivesta una qualifica professionale ed, anzi, è da dire che è «proprio la sua professionalità che impone obblighi nei confronti della parte non professionale e perciò sprovveduta» (*Ibidem*). Si segnala, peraltro, che una simile opinione pare essere condivisa altresì da quella dottrina che, occupandosi proprio del tema in esame, ha dubitato che un siffatto dovere precontrattuale informativo possa dirsi gravante in capo al venditore (cfr. nota n. 11): «il mediatore sì che è un professionista al quale si può richiedere la conoscenza della disciplina codicistica e rimproverare [...] ogni silenzio anche solo negligente o superficiale tra cui rientra senz'altro il profilo della provenienza donativa» (C. CONSOLO, *op. cit.*, 617).

²³ C. GRANELLI, *Gli obblighi informativi*, cit., 1205.

²⁴ Così G. VISINTINI, *op. cit.*, 111.

²⁵ G. VISINTINI, *op. cit.*, 108. Come del resto autorevolmente sostenuto, «funzione fondamentale» del contratto tipico di compravendita consiste nel «far acquisire *definitivamente* al compratore il diritto venduto» (D. RUBINO, *op. cit.*, 629): stando così le cose, è evidente che la provenienza da donazione integra una circostanza di rilievo nell'economia dell'affare, in quanto idonea ad incidere sulla (mancata) definitività dell'attribuzione traslativa realizzata dall'alienante.

²⁶ G. D'AMICO, *Attuazione della delega contenuta nell'art. 1, comma 1, lett. f) del d.d.l.s.1151/2019. Una proposta*, in *Pers. e merc.*, 2020, n. 3, 197. Del pari in giurisprudenza viene dato rilievo al comportamento concretamente assunto dalla parte cui sia stata taciuta l'informazione, tant'è che si afferma che – qualora quest'ultima dovesse risultare in colpa in quanto, nonostante il silenzio della controparte, «avrebbe potuto, con l'ordinaria diligenza, venire a conoscenza della reale situazione» – le disposizioni di cui agli artt. 1337-1338 cod. civ. non potrebbero trovare applicazione (Cass. civ. 29 novembre 2019 n. 31314, in *OneLegale*).

²⁷ N. MUCCIOLI, *op. cit.*, 55, la quale precisa come possa configurarsi responsabilità precontrattuale soltanto ove la parte, cui la comunicazione non sia stata resa, versi in uno stato di legittima ignoranza.

²⁸ G. D'AMICO, *op. cit.*, 197.



A ben vedere, la provenienza da donazione, poiché integra una caratteristica del bene facilmente conoscibile per il tramite di una (non particolarmente onerosa) ricerca presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, sembra potersi considerare un'informazione suscettiva di essere *autonomamente* assunta dal compratore per il tramite dell'impiego di quei canoni di attenzione e prudenza che dovrebbero caratterizzare il suo agire diligente²⁹.

Poiché è pacifico che la buona fede non può comportare l'«obbligo di fornire a controparte *tutte le informazioni* di cui si dispone, bensì quelle soltanto che l'altro contraente *non* potrebbe procurarsi con l'ordinaria diligenza»³⁰, agli occhi di chi scrive non è pertanto così agevole argomentare la ferma e sicura esistenza di un dovere informativo, in capo al venditore di immobile proveniente da donazione, sanzionabile mediante l'imposizione di un obbligo risarcitorio a norma degli artt. 1337 e 1338 cod. civ.

Ad ogni modo, anche qualora si volesse aderire alla tesi per cui un siffatto dovere comunicativo sia configurabile a carico dell'alienante, prima di poter predicare il sorgere di una responsabilità precontrattuale in capo a chi (in qualità di venditore o promissario alienante) non abbia comunicato la provenienza da liberalità, dovrebbe trovare risoluzione la questione preliminare, ad oggi tutt'altro che sopita, se possa delinearsi una responsabilità *ex art.* 1337 cod. civ. in capo alla parte che abbia taciuto di comunicare all'altra un'informazione di rilievo, anche qualora il contratto concluso all'esito delle trattative, sia *valido* e pienamente *efficace*³¹. Si tratta, è opportuno evidenziarlo, di un interrogativo che non solo non esula dall'ambito di indagine delineato nel presente elaborato ma che va, anzi, coordinato con l'ulteriore sollecitazione avanzata da quella limitata parte della dottrina che, occupandosi proprio del tema della circolazione della ricchezza donativa, ha proposto di qualificare il contratto concluso nell'ignoranza della provenienza liberale del bene in termini di un contratto invalido e, più precisamente, annullabile per errore, a fronte della falsa rappresentazione della realtà in cui parrebbe essere incorso l'acquirente a causa della reticenza di controparte³².

In altre parole, e senza la pretesa però di fornire una risposta compiuta ed esaustiva in questa sede, si vuole sottolineare come la complessità del *thema* imporrebbe di domandarsi se: *i*) il contratto di compravendita concluso in difetto di comunicazione, da parte del venditore, della provenienza da donazione possa dirsi *invalido*, e, più precisamente, annullabile per errore: in tale ipotesi, non parrebbero profilarsi dubbi circa la configurabilità di una responsabilità precontrattuale la cui fonte potrebbe essere ravvisata proprio nell'art.

²⁹ *Ibidem*; C.M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., 802, il quale specifica che il compratore dovrebbe esaminare diligentemente la cosa contrattata e riconoscere le eventuali limitazioni che gravano su di essa. Tanto premesso, si tratterebbe ora di valutare, più approfonditamente, «se rientra nella diligenza normale [...] assumere informazioni [...] attraverso l'esame dei registri» immobiliari (G. VISINTINI, *op. cit.*, 199), tuttavia – alla luce di quelle che sono le considerazioni che si andranno a breve evidenziando – si ritiene, in questa sede, di poter soprassedere su una simile questione.

³⁰ G. D'AMICO, *op. cit.*, 197.

³¹ Sul punto, tra i tanti in dottrina, si veda almeno M. MANTOVANI, «*Vizi incompleti*» del contratto e rimedio risarcitorio, Torino, 1995, la quale si è specificatamente occupata di risolvere la questione giuridica se, in linea generale, la disciplina della responsabilità precontrattuale possa dirsi compatibile con la conclusione di un valido contratto.

³² Taluni propongono, infatti, di ravvisare nella provenienza donativa «una qualità fondamentale del bene» (in quanto idonea ad incidere sulla sicurezza e sulla stabilità del suo trasferimento) riconducibile alla categoria invalidante dell'errore essenziale (di fatto) di cui all'art. 1429 n. 2 cod. civ. (V. BILARDO, *Tutela reale dei legittimari e contratto preliminare*, in *Contr.*, 2020, n. 3, 293; C. CONSOLO, *op. cit.*, 618). In termini negativi v., invece, C. CACCAVALE, *op. cit.*, 465, il quale definisce «problematica» l'idea di ricondurre il contratto (concluso ignorando la provenienza da donazione) alla categoria dell'annullabilità per errore essenziale e riconoscibile. Più precisamente, l'A. avanza perplessità riguardo alla invocabilità, nel caso in esame, del c.d. errore «di diritto» *ex art.* 1429 n. 4 cod. civ., ravvisato, nello specifico, nell'errore sulla riducibilità del titolo di provenienza, ciò in quanto l'errore di diritto «viene inteso nell'ignoranza o falsa rappresentazione di una norma giuridica, mentre ora è in questione l'ignoranza o la falsa rappresentazione circa la ricorrenza, nel caso concreto, degli estremi necessari per attivare una certa norma». Sul punto, v. *infra*, nota n. 115.



1338 cod. civ.³³; ovvero, in via alternativa, se *ii*) il contratto di compravendita concluso in difetto di comunicazione, da parte del venditore, della provenienza da donazione, sia valido, e, ciononostante, possa il compratore avanzare una pretesa risarcitoria per violazione della buona fede in fase di trattative a fronte del silenzio di controparte su di una informazione rilevante per la conclusione dell'affare.

Evidentemente, è soltanto qualora si voglia aderire alla seconda delle soluzioni prospettate, che diventa realmente interessante chiedersi se l'acquirente possa, una volta appresa la provenienza dell'immobile, pretendere un risarcimento del danno, lamentando l'avvenuta lesione della propria libertà negoziale nel corso delle trattative, pur essendo addivenuto alla stipula di un contratto valido.

Sul punto, ci si limita qui a ricordare l'orientamento che di recente ha trovato ampia condivisione, secondo cui non vi è motivo di ritenere che la conclusione di un contratto valido ed efficace «sia di ostacolo alla proposizione di un'azione risarcitoria fondata sulla violazione della regola posta dall'art. 1337 cod. civ. o di obblighi più specifici riconducibili a detta disposizione», sempre che, s'intende, il danno trovi «il suo fondamento nella violazione di obblighi relativi alla condotta delle parti nel corso delle trattative e prima della conclusione del contratto»³⁴. In questa prospettiva, la responsabilità precontrattuale rappresenta il rimedio in grado di tutelare anche quel contraente che abbia stipulato un contratto – che pur andando esente da vizi invalidanti – risulti pregiudizievole, o quantomeno sconveniente, per la parte che abbia subito l'altrui comportamento contrario a buona fede nella fase delle trattative e della formazione dell'accordo.

Tuttavia, a prescindere dall'adesione o non a questo orientamento, non si comprende quale possa essere il danno o pregiudizio che, concretamente, l'acquirente dell'immobile proveniente da donazione potrebbe, ragionevolmente, lamentare – pretendendo un risarcimento da parte del venditore – fintantoché il legittimario leso ovvero pretermesso non eserciti le azioni di riduzione e di restituzione di cui, a breve, si dirà³⁵: parrebbe piuttosto doversi dire che «qui è, se mai, in gioco un [potenziale] inadempimento *sui generis*», da parte del venditore, «all'impegno di procurare al compratore la proprietà della cosa»³⁶. Infatti, il venditore che aliena un immobile proveniente da donazione pone in essere un'attribuzione traslativa – in favore dell'acquirente –

³³ Secondo l'orientamento tanto dottrinale quanto giurisprudenziale che, fino a qualche tempo fa, appariva consolidato, la responsabilità precontrattuale poteva, infatti, dirsi configurabile solo ed esclusivamente in ipotesi di recesso ingiustificato dalle trattative – e cioè quando le parti nemmeno potevano dirsi essere addivenute alla conclusione di un accordo negoziale – ovvero, laddove invece un contratto fosse stato stipulato, soltanto ove quest'ultimo fosse *invalido*. In senso contrario, v. almeno M. MANTOVANI, *op. cit.*, 289-290, la quale, diversamente, ritiene che la portata applicativa dell'art. 1337 cod. civ. vada estesa «al di là delle ipotesi emblematiche (contratto invalido e recesso ingiustificato dalle trattative)», fino a «sanzionare il contegno sleale e scorretto, che ha caratterizzato lo svolgimento della trattativa, anche là dove quest'ultima sia approdata alla conclusione di un valido contratto».

³⁴ Cass. civ. 29 settembre 2005, n. 19024, in *OneLegale*. Sulla possibilità di configurare una responsabilità precontrattuale anche in caso di conclusione di un contratto valido v. altresì Cass. civ. 23 marzo 2016, n. 5762, in *Corr. giur.*, 2016, n. 12, con nota di C. SCOGNAMIGLIO; Cass., 8 ottobre 2008 n. 24795, in *OneLegale*; Cass. civ. 16 aprile 2012 n. 5965, in *OneLegale*; Trib. Savona 31 gennaio 2018, in *OneLegale*, ove si precisa che «al di là dell'ipotesi codificata del dolo incidente, la configurabilità di una responsabilità precontrattuale in presenza di un contratto valido è stata ammessa in generale con riferimento ai c.d. «vizi incompleti della volontà» che consistono, in particolare, in anomalie che inficiano la formazione del consenso, pur non integrando alcuna delle cause tipiche di annullabilità o rescindibilità del contratto previste dal legislatore». In dottrina, per un approfondimento in ordine alla prospettata compatibilità tra «fattispecie incomplete di vizio e responsabilità precontrattuale», si rinvia a M. MANTOVANI, *op. cit.*, 187 ss.

³⁵ Potrebbe unicamente immaginarsi che l'acquirente, se solo avesse saputo della provenienza donativa, avrebbe insistito per ottenere una riduzione congrua del prezzo dovuto, a fronte della potenziale precarietà dell'acquisto concluso. Eppure, una simile soluzione non si sa quanto possa considerarsi conveniente per il compratore, atteso che l'azione di restituzione *ex art. 563 cod. civ.* può essere esperita, nei confronti del terzo avente causa, solo ove l'alienante-donatario sia stato infruttuosamente escusso: diminuire il corrispettivo della vendita potrebbe voler dire diminuire (seppur parzialmente e potenzialmente) la possibilità, per il legittimario vittorioso in riduzione, di trovarsi innanzi ad un patrimonio sufficientemente capiente.

³⁶ G. VISINTINI, *op. cit.*, 157.



senz'altro valida e produttiva di effetti, che potrà, tuttalpiù, rivelarsi *inesatta* nella sola ed esclusiva (e non si sa quanto remota) ipotesi in cui il legittimario dovesse avanzare una pretesa restitutoria nei suoi confronti, in virtù del noto disposto dell'art. 563 cod. civ. Diviene, dunque, essenziale chiedersi se la mancata comunicazione delle cause di «inesatta prestazione» (tra cui sembrerebbero rientrare, peraltro, le cause evizionali cui si farà cenno nel prosieguo della trattazione³⁷⁾ non sia forse da ricondursi, una volta che il contratto sia stato perfezionato, alla più ampia area della *responsabilità contrattuale*³⁸, in adesione a quell'opinione, autorevolmente sostenuta in dottrina, secondo cui, successivamente alla stipulazione del contratto, ogni questione relativa all'osservanza degli obblighi imposti alle parti nel corso delle trattative rimane preclusa, o per meglio dire, *assorbita* dalla responsabilità per inadempimento³⁹.

Alla luce di quanto sino ad ora evidenziato, si può dunque intuire come la circostanza per cui la provenienza donativa del bene compravenduto o promesso in vendita si presta ad assumere «rilevanza sia con riguardo alla fase che segue la conclusione del contratto di compravendita, sia, ancor prima, con riguardo alla fase delle trattative e degli accordi preliminari»⁴⁰, renda tutt'altro che agevole individuare la qualificazione che meglio si attaglia alla fattispecie in esame.

3. – Benché sia pacifico che la provenienza da donazione integra una circostanza in grado di rendere particolarmente insicuro ed instabile l'acquisto del diritto di proprietà in forza di un contratto di vendita, può essere parimenti utile svolgere un'indagine preliminare in ordine agli effetti prodotti dall'azione di riduzione *ex* art. 555 cod. civ. finalizzata a comprendere quando l'acquirente possa, in concreto, lamentare il rischio di perdita del bene compravenduto a fronte delle disposizioni (perlomeno ad oggi) vigenti, nel nostro ordinamento, in materia di successione necessaria.

È appena il caso di ricordare che, in base al combinato disposto di cui agli artt. 563 e 2652 n. 8 cod. civ., il riservatario leso ovvero pretermesso che sia risultato vittorioso in riduzione può pretendere la restituzione, in natura, del bene oggetto della liberalità ridotta da parte di colui che, a sua volta, abbia acquistato il bene dal donatario, qualora quest'ultimo sia stato infruttuosamente escusso, purché non siano decorsi venti anni dalla trascrizione della donazione lesiva⁴¹.

³⁷ «Sempre sotto il profilo della *inesattezza giuridica della prestazione*, entrano in considerazione le ipotesi in cui il bene è assoggettato ad un potere di appropriazione del terzo non proprietario. Un potere di appropriazione del bene potrebbe essere ravvisato, anzitutto, quando al terzo competa [...] azione di riduzione del titolo di acquisto del venditore» (C.M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, fondato da F. Vassalli, Torino, 1993, 796): dalle parole dell'A. si desume, evidentemente, che la provenienza da donazione integra una causa di inesattezza della prestazione riconducibile, come tale, alla sfera della responsabilità contrattuale.

³⁸ La mancata informazione circa le cause di inesattezza della prestazione «esula tuttavia dall'area della responsabilità precontrattuale, in quanto a seguito della conclusione del contratto le cause di inesattezza della prestazione danno luogo a responsabilità contrattuale [...]. Nei casi in cui, ad es., il venditore non avverte che la merce è viziata o pericolosa [...] la parte non risponderà per reticenza ma per *inadempimento del contratto*» (C.M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., 143).

³⁹ «Chi tace prima di concludere il contratto una situazione che comporterà un suo inadempimento *risponderà non per la reticenza, ma per l'inadempimento*» (C.M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., 164).

⁴⁰ C. CACCAVALE, *op. cit.*, 461.

⁴¹ Diversamente, qualora dovesse essere approvato il d.d.l. 926-bis di cui *supra* (cfr. nota n. 8) il legittimario non potrebbe più agire in restituzione, ai sensi dell'art. 563 cod. civ., avverso il terzo avente causa dal donatario, allo scopo di ottenere la restituzione *in natura* del bene oggetto della donazione lesiva ridotta, potendo egli avanzare le proprie pretese esclusivamente nei confronti del donatario obbligato, come tale, a compensarlo in denaro nei limiti del vantaggio da lui conseguito. In proposito, appare doveroso ricordare come, tra gli altri, già il (recente) disegno di legge S. 1151/2019, presentato al Senato in data 19 marzo 2019, si era riproposto, seppur invano, di trasformare la legittima in un mero diritto di credito (assimilabile, come tale, al *Pflichtteilsrecht* tedesco ovvero



È proprio l'appena ricordata tutela riconosciuta ai legittimari che spinge la dottrina a muoversi verso la ricerca di strumenti di stabilizzazione dell'acquisto che consentano al terzo acquirente di porsi al riparo dal rischio di *evizione*. Ciò che, piuttosto, si ritiene ora doveroso chiarire, anche ai fini dell'indagine in discorso, è quando il fenomeno evizionale possa dirsi *consumato* e quando, invece, debba ritenersi, piuttosto, sussistente il mero *pericolo* che la causa evizionale si concreti nella realtà dei fatti, atteso che differenti sono i rimedi che il legislatore appresta a tutela dell'acquirente, a seconda che si versi nell'uno ovvero nell'altro caso.

La dottrina pressoché maggioritaria riconduce il caso oggetto di studio – avente quale protagonista un acquirente che, pur avendo comperato un bene immobile da chi ne era l'effettivo titolare, ne venga successivamente privato in modo definitivo per effetto dell'intervenuta reintegrazione della quota di riserva spettante al legittimario – al fenomeno evizionale che connota la disciplina del contratto tipico di compravendita⁴². Più precisamente, prevale l'idea che il momento consumativo dell'evizione *ex art.* 1483 cod. civ. sia da ravvisare nella sentenza di *riduzione* del titolo del donatario-venditore⁴³.

L'esattezza di questo assunto merita, tuttavia, un approfondimento, per svolgere il quale appare imprescindibile prendere le mosse da una sintetica ricognizione del concetto giuridico di «evizione».

L'opinione tradizionale ritiene possa discorrersi di evizione ogniqualevolta risulti *accertata*, in maniera certa e definitiva, l'esistenza del diritto del terzo sul bene che il compratore ha acquistato per effetto della stipula del contratto di compravendita⁴⁴. Tuttavia, secondo chi scrive, in adesione all'opinione che pare raccogliere maggior credito nella più recente letteratura⁴⁵, affinché possa essere invocata l'operatività della garanzia per evizione di cui agli artt. 1481-1489 cod. civ., occorre un *quid pluris*, ovvero sia che l'accertamento (di cui si è appena detto) vada a dispiegare «una ricaduta, anche se non immediata, sul piano pratico così da escludere l'esercizio del diritto acquistato dal compratore»⁴⁶.

Pertanto, sembrerebbe doversi convenire con quell'autorevole voce dottrinale che ravvisa nell'intervento «rivendicativo o espropriativo in senso ampio»⁴⁷ – realizzato dal venditore e finalizzato a «togliere al com-

al *Geldpflichtteil* austriaco) e, più precisamente, in una quota del valore del patrimonio ereditario al tempo dell'apertura della successione, con conseguente esclusione della facoltà di «recuperare la quota di riserva coattivamente» (R. SCOTTI, *Provenienza donativa e tutela dell'avente causa dal donatario*, in *Notariato*, 2020, n. 5, 535).

⁴² I maggiori studiosi della materia ritengono che nell'ipotesi in cui l'acquirente, «a seguito dell'iniziativa di un terzo, perda (con efficacia, a seconda dei casi, *ex nunc* o *ex tunc*) il diritto che aveva acquistato in virtù della compravendita» si debba discorre di c.d. evizione *risolutoria*: così A. LUMINOSO, *La vendita*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, diretto da A. Cicu, F. Messineo, L. Mengoni e continuato da P. Schlesinger, Milano, 2022, 2° ed., 462. In senso conforme v. C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 850; M. PROTO, *Art. 1483*, in G. BONILINI, M. CONFORTINI, C. GRANELLI (a cura di), *Codice civile ipertestuale. Commentario con banca dati di giurisprudenza e legislazione*, Torino, 2005, 2523.

⁴³ Si veda A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., 464; A.P. UGAS, *Art. 1483*, in V. BUONOCORE, A. LUMINOSO, G. FAUCEGLIA (a cura di), *Codice della vendita*, Milano, 2018, 746, la quale ravvisa, nella riduzione per lesione di legittima, la causa della caducazione del contratto e, dunque, dell'evizione.

⁴⁴ A.P. UGAS, *op. cit.*, 738. D. RUBINO, *op. cit.*, 651, sottolineando come la privazione del possesso non sia più da considerarsi elemento essenziale ai fini dell'evizione, ritiene che essa possa dirsi consumata già nel momento in cui «il terzo si limiti, nei riguardi del compratore, ad un'azione di mero accertamento positivo (della titolarità del diritto da parte sua, oltre che della carenza da parte del venditore)».

⁴⁵ *Ibidem*.

⁴⁶ *Ibidem*. In senso analogo v. C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 748; M. PROTO, *op. cit.*, 2521. Di pari avviso sembra mostrarsi anche la giurisprudenza attenta a chiarire come un requisito essenziale, ai fini della consumazione dell'evizione, vada ravvisato nella circostanza per cui, una volta accertato il diritto di proprietà del terzo, «questo si attivi per recuperare il diritto nella propria sfera giuridica» (Cass. civ. 13 maggio 2013 n. 7294, in *OneLegale*; così anche Cass. civ. 11 marzo 1972 n. 705, in *Giur. it.*, 1973, I, 247, ove si afferma che «l'evizione presuppone non la sola esistenza del diritto del terzo, ma l'esercizio positivo di esso»).

⁴⁷ C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 835.



pratore il possesso del bene o, comunque, a precludergli l'ulteriore esercizio del diritto»⁴⁸ – l'evento costitutivo dell'evizione, non potendo, per contro, considerarsi sufficiente il *mero accertamento* del diritto dell'evincente senza che ad esso segua, nella realtà dei fatti, la perdita del diritto acquistato dall'acquirente⁴⁹.

Si tratta allora di valutare se, all'accoglimento della domanda di riduzione, possa attribuirsi il merito di sottrarre «al compratore il diritto acquistato, rimuovendo [quel]l'effetto traslativo già realizzato [con la conclusione della vendita]»⁵⁰, effetto quest'ultimo ritenuto essenziale affinché possa discorrersi di intervenuta *consumazione* dell'evizione.

Per rispondere ad un simile quesito non si può prescindere dallo studio degli effetti scaturenti dall'accoglimento della domanda di riduzione.

Come la dottrina più accorta insegna, il rimedio in discorso risulta azionabile dai riservatari lesi nei loro diritti allo scopo di ottenere – mediante una pronuncia di carattere costitutivo, una volta accertata l'effettiva intervenuta lesione della legittima –, la mera dichiarazione di inefficacia della liberalità (*mortis causa* ovvero) *inter vivos* eseguita dall'ereditando in lesione di quella che, comunemente, viene definita quota di patrimonio indisponibile. Più precisamente, secondo l'orientamento pressoché maggioritario, per effetto della dichiarazione di inefficacia della donazione, il *donatum* dovrebbe considerarsi «rientrato nel patrimonio del *de cuius* in favore del legittimario»⁵¹, e quest'ultimo dovrebbe ritenersi divenuto titolare *ex lege*, in forza della c.d. vocazione necessaria⁵², del medesimo bene oggetto della liberalità ridotta, con conseguente possibilità di agire in restituzione *ex art. 563 cod. civ.*, nei confronti altresì dei terzi subacquirenti, per pretenderne la restituzione (appunto) in natura.

L'inefficacia dell'attribuzione ridotta, scaturente dall'accoglimento della domanda di riduzione, produrrebbe, pertanto, conseguenze dirette sulla titolarità del bene che ne costituisce l'oggetto, ciò che si riassume anche nell'affermazione secondo cui, in caso di inefficacia totale della liberalità, «dalla sentenza di riduzione emergerà la titolarità del bene in capo al legittimario vittorioso»⁵³ in riduzione. In altre parole, l'opinione tradizionale tende a riconoscere che il riservatario, per il sol fatto d'aver esperito vittoriosamente l'azione di cui all'art. 554 ss. cod. civ., si possa definire già proprietario del bene oggetto della liberalità ridotta⁵⁴: a conferma di una simile interpretazione, può, peraltro, richiamarsi l'autorevole opinione secondo la quale il pagamento dell'equivalente in denaro – che il terzo avente causa, convenuto in restituzione, può liberamente eseguire allo scopo di liberarsi dall'obbligo di restituire (in natura) il bene oggetto della liberalità ridotta, a norma di quanto prescritto dall'art. 563, comma 3, cod. civ. – integrerebbe «il corrispettivo dell'esercizio di

⁴⁸ *Ibidem*.

⁴⁹ Pertanto, mentre secondo taluni l'accertamento (fine a se stesso) del diritto del terzo integra già di per sé evizione, secondo chi scrive, esso si presta ad essere ricondotto a quel pericolo serio ed attuale di perdita del bene compravenduto che, per la giurisprudenza pressoché costante, integra il presupposto necessario perché possa trovare applicazione, in favore del compratore, il rimedio sospensivo-cautelare *ex art. 1481 cod. civ.* di cui si dirà *infra*.

⁵⁰ Così si esprime C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 836, nel fornire la definizione di «espropriazione» (latamente intesa) quale presupposto necessario affinché l'evizione possa dirsi consumata.

⁵¹ L. MENGONI, *Successioni per causa di morte. Successione necessaria*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, diretto da A. Cicu, F. Messineo, continuato da L. Mengoni, Milano, 2000, 233.

⁵² Sul punto v. L. MENGONI, *Successione necessaria*, cit., 237.

⁵³ V. BILARDO, *Contributo allo studio della successione necessaria*, Napoli, 2021, 79; cfr. S. DELLE MONACHE, *Successione necessaria e sistema di tutele del legittimario*, Milano, 2008, 49 ss.

⁵⁴ Muovendo da una simile ricostruzione teorica, taluni arrivano ad affermare che il legittimario andrebbe a promuovere l'azione di restituzione *ex art. 563 cod. civ.* «nella sua qualità di proprietario del bene in forza del suo acquisto *mortis causa*», intervenuto per effetto dell'accoglimento dell'azione di riduzione, allo scopo di ottenerne la restituzione da parte del terzo, con la conseguenza per cui l'azione restitutoria *ex art. 563 c.c.* altro non sarebbe che una azione di rivendica vera e propria: così M. BELLANTE, *Provenienza donativa del bene e rifiuto dei stipula del contratto definitivo ex art. 1481 c.c.*, in *Contr.*, 2013, n. 3, 280.



un diritto (potestativo) di riscatto, in forza del quale il terzo *riacquista la proprietà del bene*»⁵⁵.

Se si dà credito ad una simile impostazione, è nella natura delle cose concludere che il positivo esperimento dell'azione di riduzione integra già, esso stesso, il momento consumativo dell'evizione⁵⁶. Tuttavia, la tenuta della ricostruzione prospettata viene ad incrinarsi se si guarda all'ipotesi in cui i beni colpiti dalla riduzione non si trovino più nel patrimonio del beneficiario (della liberalità) per averli, quest'ultimo, alienati a terzi⁵⁷.

In prima battuta, è bene ricordare che l'inefficacia della donazione, cui l'accoglimento della domanda di riduzione dà luogo, è da qualificarsi, come la migliore dottrina insegna, di tipo *relativo*⁵⁸: per effetto del positivo esperimento del rimedio in discorso, il titolo di acquisto tanto del venditore, tanto del terzo avente causa (in tal secondo caso, per effetto dell'operare della regola *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*) è da considerarsi improduttivo di effetti solo nei riguardi del legittimario attore in riduzione; per converso, di fronte alla pluralità dei consociati (e altresì nei riguardi di quei legittimari che, ancorché lesi, non abbiano esperito il rimedio in discorso), la liberalità ridotta è da considerarsi pienamente efficace fino a che non intervenga, eventualmente, il passaggio in giudicato della sentenza di restituzione *ex art. 563 cod. civ.*

A proposito della disposizione normativa da ultimo evocata, occorre peraltro osservare come, talvolta, pur trovando accoglimento la domanda di riduzione, il legittimario non possa pretendere la restituzione *in natura* (da parte del terzo avente causa dal donatario) del bene oggetto della liberalità donativa, ciò che accade ogniqualvolta risultino decorsi venti anni dalla trascrizione della donazione lesiva⁵⁹. In altri termini, ammettendo che, per effetto dell'accoglimento della domanda di riduzione, il legittimario divenga *automaticamente* titolare (o contitolare, a seconda dei casi) del bene oggetto della liberalità eccessiva, verrebbe a delinearsi la (alquanto) paradossale situazione per cui quest'ultimo, seppur divenuto proprietario dell'immobile (secondo la tesi in ipotesi), non potrebbe affatto ottenerne la restituzione, ove sia decorso il termine ventennale *ex art. 563 cod. civ.* di cui si è detto: viene allora da chiedersi come possa considerarsi *proprietario* colui che non può godere né disporre del bene su cui parrebbe vantare, per ragioni successorie, un siffatto diritto reale.

Inoltre, si consideri che, a voler accogliere la tesi che attribuisce al legittimario, in forza del mero acco-

⁵⁵ L. MENGONI, *Successione necessaria*, cit., 308. A tal proposito, secondo chi scrive, potrebbe però essere interessante chiedersi – e trattasi peraltro di questione che non pare essere stata ancora affrontata da alcuno in dottrina – se il pagamento dell'equivalente in denaro di cui all'art. 563, comma 3, cod. civ., non possa, piuttosto, essere letto alla luce del disposto di cui all'art. 1486 cod. civ., dal quale si desume la facoltà, per il compratore, di *evitare l'evizione* della cosa acquistata, mediante il pagamento di una somma di denaro.

⁵⁶ E sembrerebbe potersi giungere a tale conclusione tanto secondo la tesi che ravvisa nell'evizione il mero accertamento del diritto del terzo evincente (in quanto, per effetto dell'accoglimento della domanda di riduzione, il legittimario vede accertata la lesione della legittima e, dunque, riconosciuto il suo diritto alla reintegrazione), tanto secondo la ricostruzione che, viceversa, richiede quell'atteggiamento espropriativo di cui si è detto *supra*, atteso che secondo l'opinione in ipotesi, già in conseguenza dell'accoglimento dell'azione di riduzione, il riservatario vedrebbe recuperato, nella sua sfera giuridica, il diritto di proprietà sul *donatum*.

⁵⁷ Al riguardo parrebbe doversi rivalutare l'opinione per cui «il risultato dell'azione di riduzione, esperita nei confronti del beneficiario della liberalità lesiva, si concreta – [soltanto] quando i beni colpiti si trovino nel patrimonio di esso gratificato – nell'acquisto della proprietà di essi, da parte del legittimario» (F. MESSINEO, *Azione di riduzione e azione di restituzione per lesa legittima*, in *Riv. dir. civ.*, 1943, 133): secondo l'A. da ultimo citato, infatti, l'azione di riduzione «colpisce direttamente i beni solo se essi si trovino ancora nel patrimonio del gratificato» non potendo quest'ultimo «sottrarsi all'obbligo di restituzione in natura».

⁵⁸ A. MONDINI, *In merito all'azione di riduzione*, in *Fam. dir.*, 2015, n. 12, 1166; A. TORRONI, *Azione di riduzione ed azione di restituzione: alcune riflessioni intorno al dogma della retroattività (sempre meno) reale dell'azione di riduzione nell'ottica della circolazione dei beni*, in *Riv. not.*, 2011, n. 3, 690.

⁵⁹ Come scrive A. TORRONI, *op. cit.*, 702, «trascorsi vent'anni dalla trascrizione della donazione, la riduzione della donazione non scalfisce il titolo di acquisto dell'avente causa dal donatario. Per cui è assolutamente fisiologica la situazione dell'avente causa dal donatario che *mantiene proprietà e possesso del bene acquisito nonostante la riduzione della donazione*».



glimento della domanda di riduzione, la titolarità del diritto di proprietà sul bene oggetto della donazione (con conseguente *automatica* consumazione dell'evizione a scapito del terzo subacquirente), rimane da spiegare in che termini l'asserito effetto traslativo possa essere coordinato con il fenomeno – contemplato dall'art. 563, comma 1, cod. civ. – della preventiva escussione del patrimonio del donatario⁶⁰.

Dalla disposizione da ultimo evocata si ricava, infatti, che il legittimario vittorioso in riduzione, una volta escusso fruttuosamente il donatario, non potrà vantare alcuna pretesa restitutoria nei confronti dei terzi subacquirenti, poiché la sua quota di riserva può dirsi già reintegrata, seppur in termini meramente pecuniari⁶¹. La disciplina costruita dal legislatore per il caso in cui il bene oggetto della liberalità ridotta sia stato alienato a terzi lascia, dunque, intendere che la legittima, e correlativamente lo strumento giuridico a sua tutela⁶², deve interpretarsi quale diritto successorio connotato da una peculiare (e, a dir poco, alquanto singolare) natura *ambivalente*, costantemente *obbligatoria*, almeno in una sua prima fase, e solo talvolta, ed eccezionalmente, in una seconda fase, anche *reale*⁶³.

⁶⁰ Sotto questo profilo, non può negarsi che la tesi che fa discendere dall'accoglimento della domanda di riduzione l'effetto traslativo del diritto di proprietà del bene in capo al legittimario, con contestuale automatica ed immediata caducazione del titolo di acquisto del terzo subacquirente, si presta alla critica di prospettare una ricostruzione della vicenda particolarmente artificiosa e farraginoso: dovrebbe, infatti, dirsi che il terzo avente causa abbia acquistato la proprietà dal donatario (in forza del contratto di compravendita), per poi perderla all'esito dell'accoglimento della domanda di riduzione e vederla subito dopo riacquistata per l'ipotesi in cui il donatario sia stato fruttuosamente escusso.

⁶¹ Come autorevolmente si è sostenuto, infatti, «l'azione verso il terzo si collega ad una fattispecie complessa, costituita dal giudicato di riduzione e dalla vana escussione dei beni del donatario contro cui è stato pronunziato» (L. MENGONI, *Successione necessaria*, cit., 314).

⁶² Accanto ad un'azione di restituzione di natura personale (posta a tutela del diritto di credito vantato dal legittimario, vittorioso in riduzione, nei confronti del donatario-alienante), verrebbe a delinearsi un'azione di restituzione, di natura reale, diretta ad ottenere la restituzione, da parte del terzo acquirente, dei beni oggetto della liberalità lesiva, per l'ipotesi in cui il patrimonio del donatario medesimo dovesse risultare incapiente. Secondo F. MESSINEO, *op. cit.*, 136, invece, l'azione di restituzione diretta contro il terzo acquirente, «è azione schiettamente personale (di credito), proprio perché il legittimato passivo può a proprio libito commutare l'oggetto in una somma di denaro e sottrarre, così, all'azione i beni trasmessigli dal gratificato». Sul punto, si veda anche A. SCOTTI GALLETTA, *Sulla natura giuridica dell'azione di reintegrazione della quota di legittima e sul giudice territorialmente competente a decidere della questione*, in *Dir. e giur.*, 1959, II, 72-73, il quale discorre di «azione tipicamente composita, risultante dalla sovrapposizione di un'azione reale (restitutoria) su un'azione personale di accertamento».

⁶³ Sembrerebbe doversi dire che il carattere *reale* della tutela accordata ai legittimari lesi ovvero pretermessi non rappresenti una costante nel fenomeno della successione necessaria, potendo essa, a date condizioni prescritte dal legislatore, risultare disattivata. Mentre è certo che l'azione di restituzione esperita nei confronti del gratificato (donatario) «sbocca nell'acquisto della proprietà dei beni relitti o donati», invece, «che anche nei confronti del terzo acquirente, l'azione possa procurare al legittimario i beni in natura, non è risultato costante; costante e indeclinabile è l'obbligo di pagare l'equivalente» che sorge in capo al donatario convenuto in riduzione, ben potendo la legittima essere soddisfatta in termini pecuniari (F. MESSINEO, *op. cit.*, 137-138). Sulla scorta di queste considerazioni, meriterebbe di essere attentamente valutata, in una distinta indagine, se meriti di ricevere credito la diversa ricostruzione, prospettata da una parte della dottrina (A. TORRONI, *op. cit.*, 696) propensa ad affermare che il bene (alienato dal donatario in favore del terzo acquirente) espliciti una mera «funzione di garanzia del diritto del legittimario, diritto che è di natura creditoria». Si tratta, in altri termini, di verificare se, tutto considerato, non sia finanche preferibile qualificare l'azione di restituzione *ex art. 563 cod. civ.* in termini di mero mezzo processuale finalizzato a consentire il soddisfacimento coattivo di un diritto che permarrebbe di natura creditoria anche all'esito dell'infruttuosa escussione del patrimonio del beneficiario (sul punto cfr. A. SCOTTI GALLETTA, *op. cit.*, 70 ss.; A. GRECO, *Brevi riferimenti sulla natura giuridica dell'azione di riduzione delle donazioni e delle disposizioni lesive della posizione legittima*, in *Temi*, 1956, 158); ovvero se – con una ricostruzione da considerarsi alternativa alla precedente – l'agire in restituzione rappresenti la concretizzazione di una tutela *reale* (a tutti gli effetti) che, seppur *eventuale* e *condizionata*, può venire in rilievo ogni volta in cui non vi sia spazio per un soddisfacimento pecuniario della legittima. Pur trattandosi di questione, che, come già anticipato, senz'altro meriterebbe – tanto per l'interesse che ingenera, quanto per la complessità che la contraddistingue – un supplemento di indagine, che esula dall'economia di queste pagine, ci si limita per il momento ad avanzare che, con buona probabilità, la tesi da ritenere preferibile resta quella per cui l'azione di restituzione *ex art. 563 cod. civ.* ha carattere *reale*: se si guarda al disposto di cui all'art. 563, comma 2, cod. civ. – che per l'ipotesi di domanda di restituzione avente ad oggetto beni mobili fa salvi gli effetti del



Secondo la prospettiva in ipotesi, il diritto del riservatario vittorioso in riduzione, ove il *donatum* sia stato alienato a terzi, si paleserà *in primis* quale diritto di credito, e rimarrà tale ogniqualvolta in cui il patrimonio del donatario risulti capiente e sufficiente a reintegrare la quota di riserva spettante al legittimario leso, venendo così escluso, in radice, il sorgere del rischio di evizione in capo al terzo acquirente⁶⁴. In tale ipotesi, il diritto alla legittima rivestirà natura *creditoria*, in quanto destinatario della pretesa volta alla sua reintegrazione è il beneficiario della liberalità ridotta che si è privato del bene, alienandolo.

Viceversa, laddove la pretesa al pagamento della summenzionata somma pecuniaria resti insoddisfatta per esser stato il patrimonio del donatario inutilmente escusso, il legittimario potrà affermarsi titolare di un diritto *reale* e pretendere la restituzione *in natura* di quei beni che, un tempo appartenuti alla persona del *de cuius*, risultano ora di titolarità del terzo avente causa (dal beneficiario della liberalità lesiva ridotta) seppur in forza di un titolo d'acquisto non opponibile a quel riservatario che sia risultato vittorioso in riduzione. In tale ipotesi, il diritto alla legittima rivestirà natura *reale*, in quanto destinatario della pretesa volta alla sua reintegrazione è il terzo che ha acquistato dal donatario, per esser stato quest'ultimo infruttuosamente escusso.

Sembrerebbe potersi affermare, dunque, che il diritto del riservatario – connotato da una natura composita di cui si sono evidenziati, seppur sommariamente, i tratti peculiari – assuma un carattere differente (di mero credito ovvero di natura reale) a seconda di quale sia il soggetto nei cui confronti debba essere fatto valere, se il donatario ovvero il suo avente causa⁶⁵.

Alla luce delle considerazioni sino ad ora svolte, merita allora di essere accolta favorevolmente quella posizione dottrinale, invero alquanto minoritaria in letteratura, secondo cui l'azione di riduzione – qualora il *donatum* sia stato alienato a soggetti terzi, ad opera del beneficiario convenuto in riduzione – è diretta a produrre, «come unico effetto, l'accertamento dell'inefficacia relativa della disposizione testamentaria o della donazione, mentre il *trasferimento del bene in favore del legittimario vittorioso non è conseguenza automatica e diretta dell'azione di riduzione*» medesima⁶⁶, occorrendo, a tal fine, che venga esperita, e conseguentemente accolta, una diversa azione, vale a dire l'azione di restituzione *ex art. 563 cod. civ.* di cui *supra* si è, seppur brevemente, detto⁶⁷.

possesso di buona fede – sembra, infatti, difficile negare che il fenomeno in discorso sia stato disegnato, dal legislatore, assumendo una prospettiva *petitoria* (in termini analoghi v. L. MENGONI, *Successione necessaria*, cit., 318, il quale precisa che l'eccezione *ex art. 1153* è «una difesa propria del terzo possessore convenuto con un'azione petitoria» che «non può essere opposta a chi fa valere un'azione personale»).

⁶⁴ «È, allora, possibile che, nonostante la riduzione, non venga esercitata l'azione di restituzione contro l'avente causa dal donatario, perché il legittimario trova soddisfazione nel patrimonio di costui. Anche in questo caso, *nonostante la riduzione della donazione, l'avente causa dal donatario mantiene proprietà e possesso del bene acquistato*» (A. TORRONI, *op. cit.*, 702).

⁶⁵ Si badi, tuttavia, che una simile affermazione, secondo il parere di chi scrive, non pare possa esser presa, così alla lettera, per vera. È da tenere ben a mente, infatti, che – ancorché il legittimario possa vantare, in *astratto*, una pretesa reale alla restituzione del *donatum* – è sempre riconosciuta, al terzo avente causa, la facoltà di trattenere il bene corrispondendone l'equivalente in denaro, dando così luogo, nel *concreto*, ad un soddisfacimento meramente creditorio della quota di riserva. Si ricordi, inoltre, che un'ulteriore ipotesi in cui il legittimario, pur vantando in *astratto* il diritto ad una tutela reale della propria legittima (per essere risultato, il donatario incapiente), non possa, in *concreto*, pretendere la restituzione del bene (oggetto della liberalità ridotta) da parte dei terzi subacquirenti, è quella (già menzionata) che viene a delinearsi nell'ipotesi in cui risulti spirato il termine di decadenza ventennale di cui all'art. 563 cod. civ.

⁶⁶ A. TORRONI, *op. cit.*, 703.

⁶⁷ Sembra condividere una siffatta ricostruzione altresì A. TORRONI, *op. cit.*, 711, il quale così scrive: «per gli aventi causa del donatario la privazione del bene non può mai derivare dall'azione di riduzione bensì dalla sussistenza delle condizioni per l'esperibilità nei confronti dei terzi dell'azione di restituzione. [...] La perdita definitiva del diritto da parte degli aventi causa dal donatario consegue esclusivamente alla sentenza di restituzione che accerterà se vi sono le condizioni per l'opponibilità ai terzi aventi



Pertanto, per quanto possa dirsi senz'altro veritiero che «la riduzione si ripercuote sull'acquisto del compratore» menomandone la stabilità, non si può non esser d'accordo nell'affermare che «la sentenza [di riduzione] non rappresenta essa stessa fatto di evizione»⁶⁸.

4. – Sebbene si sia chiarito che il momento consumativo dell'evizione va ravvisato nel positivo esperimento dell'azione di restituzione *ex art. 563 cod. civ.*, pare ora interessante chiedersi, guardando al fenomeno più da vicino, quali siano le conseguenze prodotte dalla provenienza liberale (del bene dedotto nel contratto di compravendita) nella prospettiva dell'applicabilità degli strumenti inerenti alla garanzia per evizione.

Se è vero che per effetto dell'esperimento dell'azione di riduzione il compratore si vede costretto a sopportare un *mero* pericolo di perdita del bene compravenduto, acquista senso porsi l'interrogativo se possano trovare applicazione quei rimedi dilatori previsti dal legislatore al fine di assicurare una congrua tutela all'acquirente nella fase giusto antecedente al momento consumativo dell'evizione, che trovano la loro disciplina negli artt. 1481 e 1482 *cod. civ.*

A proposito di *pericolo di evizione*, ad una più attenta analisi si potrà notare come esso – a seconda delle differenti circostanze fattuali che vanno a connotare il singolo caso concreto – potrà rivestire i caratteri della eventualità e dell'astrattezza, ovvero, in termini alternativi, quelli della certezza e della concretezza.

Con riguardo al primo profilo, si pensi al caso in cui il contratto di compravendita venga concluso prima dell'apertura della successione (quando ancora, cioè, alcun problema di reintegrazione della quota di riserva può porsi nella realtà, attesa l'indisponibilità dell'azione di riduzione sino a che non intervenga la morte del *de cuius*) ovvero successivamente alla morte del donante, senza che, tuttavia, il legittimario, pur essendo leso o pretermesso, abbia esperito l'azione di riduzione di cui all'art. 555 *cod. civ.*, volendo quest'ultimo rimanere inerte.

È evidente che nelle ipotesi appena evocate, il pericolo di evizione non può affatto dirsi concreto ed attuale⁶⁹.

A fronte di una simile situazione fattuale, appare interessante chiedersi se possa trovare applicazione il rimedio di cui all'art. 1481 *cod. civ.*, il quale attribuisce al compratore, com'è noto, la facoltà di sospendere il pagamento del prezzo, ogniqualvolta in cui abbia ragione di temere che la cosa possa essere rivendicata da terzi, purché il pericolo di evizione non gli fosse noto al momento della vendita ed il venditore non abbia prestato adeguata garanzia.

Benché nella casistica che si sta in questa sede vagliando possa senz'altro dirsi sussistente il presupposto applicativo richiesto dall'art. 1481 *cod. civ.*, ovvero sia che il pericolo di rivendica rappresenti una «vera e propria sopravvenienza» o, che ne sia, quantomeno, «sopravvenuta la rappresentazione all'acquirente»⁷⁰, pa-

causa della riduzione della donazione». Si tenga a mente, peraltro, che è proprio partendo da una simile ricostruzione che può acquisire pieno senso l'interrogativo che sta oggi impegnando la dottrina (principalmente, ma non esclusivamente, notarile) se possa ammettersi la rinunziabilità anticipata (*ante mortem* del *de cuius*) della sola azione di restituzione, al fine di arginare la problematica attinente alla circolazione della ricchezza donativa.

⁶⁸ C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 850.

⁶⁹ Si consideri, a tal proposito, che non sempre appare agevole delineare la portata del rischio di evizione connesso alla riducibilità del titolo di acquisto dell'avente causa, soprattutto se si considera che «l'assenza delle condizioni per invocare una lesione di legittima al momento di stipula della compravendita, non esclude che tali condizioni possano sopravvenire successivamente e persistere al momento di apertura della successione» (M. BELLANTE, *op. cit.*, 283).

⁷⁰ U. GRASSI, *Art. 1481*, in D. VALENTINO (a cura di), *Dei singoli contratti, Commentario del codice civile. Artt. 1470-1547*, diretto da E. Gabrielli, Milano, 2011, 250. Ed infatti, si ricordi, che l'intera riflessione è orientata a comprendere se l'acquirente che abbia



re invece carente un ulteriore elemento ritenuto anch'esso – perlomeno da un orientamento ampiamente diffuso tra i giudici tanto di merito quanto di legittimità⁷¹ – essenziale ai fini dell'applicabilità del rimedio in discorso, nonostante il silenzio della legge sul punto: ovvero, la circostanza per cui il «timore sulla non piena attuazione dell'effetto reale»⁷² sia concreto, serio, effettivo e non, invece, meramente putativo⁷³.

Nonostante il rischio sopportato dal terzo acquirente possa considerarsi (addirittura) duplice – poiché non solo egli subisce (seppur, al momento, in via meramente eventuale) il pericolo di dover restituire al legittimario il bene compravenduto, ma neppure «ha la possibilità di misurare preventivamente questo rischio»⁷⁴, ciò che lo costringe a convivere con il timore di poter essere privato del diritto acquistato, una volta apertasi la successione (ovvero una volta esperite le azioni dirette alla reintegrazione della legittima) – è da ritenersi che, nella casistica in ipotesi, il descritto rischio di caducazione dell'acquisto non presenti affatto evidenti «caratteri di serietà ed effettività»⁷⁵. È proprio per tale ragione che la giurisprudenza⁷⁶ si è mostrata sempre ferma nell'escludere l'applicabilità di siffatto rimedio «in ragione della semplice provenienza dell'immobile da donazione e della circostanza che lo stesso possa essere teoricamente oggetto di una futura azione di riduzione per lesione di legittima»⁷⁷.

Occorre tuttavia dar conto dell'esistenza di un orientamento meno restrittivo che, al contrario, si propone di ricondurre alla fattispecie normativa di cui all'art. 1481 cod. civ. altresì «quelle ipotesi in cui non risulta in atto l'esistenza del diritto» vantato dal terzo sul bene compravenduto, ritenendo piuttosto sufficiente, perché il compratore possa sospendere la propria prestazione, «che emergano circostanze, le quali rendano attendibili – anche se non certa – l'esistenza dell'altrui diritto»⁷⁸. A voler propendere per una simile soluzione, parimenti l'acquirente che sopporta un rischio meramente eventuale di caducazione del suo titolo di acquisto potrebbe ravvisare nell'art. 1481 cod. civ. un adeguato strumento di tutela per le sue ragioni.

Ebbene, per quanto possa dirsi che il rischio di evizione, gravante in capo all'acquirente di immobile proveniente da donazione, è «sempre presente e mai, di fatto, suscettibile di essere escluso con sicurezza»⁷⁹, ben si comprende che estendere un siffatto rimedio ad una fattispecie, quale quella in discorso, che appare con tutta evidenza connotata da un rischio di evizione meramente eventuale⁸⁰, significherebbe dare spazio a con-

appreso la provenienza donativa in un momento soltanto successivo al raggiungimento dell'accordo possa ricevere una qualche tutela rimediale.

⁷¹ Oltre che in giurisprudenza: v. A. LUMINOSO, *op. cit.*, 465; ed E. RUSSO, *Della vendita. Delle disposizioni generali. Delle obbligazioni del venditore. Artt. 1471-1482*, in *Codice civile. Commentario*, fondato da P. Schlesinger, diretto da F.D. Busnelli, Milano, 2013, 238, il quale afferma di condividere l'orientamento prevalente in giurisprudenza propenso a negare l'applicabilità del rimedio in discorso per l'ipotesi in cui «il compratore accerti che la cosa venduta è pervenuta al venditore per donazione».

⁷² E. RUSSO, *op. cit.*, 238.

⁷³ A. LUMINOSO, *op. cit.*, 465.

⁷⁴ V. BARBA, *Circolazione del bene di provenienza donativa e tecniche negoziali per la c.d. stabilizzazione dell'acquisto da parte di terzi*, in *Riv. giur. Molise e del Sannio*, 2018, n. 3, 52.

⁷⁵ E. RUSSO, *op. cit.*, 238.

⁷⁶ Cass. civ. 4 maggio 1985 n. 2792; Cass. civ. 17 marzo 1994 n. 2541, tutte in *OneLegale*.

⁷⁷ F. CAPPAL, *Art. 1481*, in *Codice della vendita*, cit., 718.

⁷⁸ C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 860. Sul punto, v. altresì P. TROIANO, *Art. 1481*, in G. BONILINI, M. CONFORTINI, C. GRANELLI (a cura di), *Codice civile ipertestuale*, cit., 2516.

⁷⁹ F.T. VESPASIANI, *La provenienza donativa e pericolo di evizione*, in *Contr.*, 2009, n. 7, 665. Sul punto v. anche R. SCOTTI, *Provenienza donativa e tutela dell'avente causa dal donatario*, cit., 521; M. BELLANTE, *op. cit.*, 283, il quale si preoccupa di sottolineare come l'evizione di un bene di provenienza donativa, pur integrando «un evento futuro e ipotetico, in quanto subordinato all'imprevedibile verificarsi dei presupposti dell'azione di restituzione di cui all'art. 563 c.c.» è caratterizzato da una probabilità di verifica che, «per quanto remota o minimale, è una probabilità reale, cioè già *attuale e concreta*, e come tale essa ammette sin da subito il terzo a reclamare tutela contro l'eventualità della sua verifica».

⁸⁰ Perché si sta discorrendo di un pericolo meramente eventuale è intuitivo: potrebbe non configurarsi alcuna lesione (ovvero pre-



testazioni basate su mere speculazioni, alimentando così situazioni di incertezza a dir poco difficilmente tollerabili, con inevitabile nocumento al traffico giuridico: ed, infatti, anche a voler ricomprendere, nell'ambito di operatività della disposizione in esame, pure il caso in cui il rischio sopportato dal compratore sia meramente eventuale, occorrerebbe chiedersi per quanto tempo quest'ultimo potrebbe considerarsi ragionevolmente legittimato a mantenere sospesa la propria prestazione avente ad oggetto il versamento del prezzo pattuito⁸¹. V'è da dire, infatti, che il caso in esame presenta innumerevoli variabili che meritano (ed, anzi, devono) essere prese in considerazione al fine di disegnare, in maniera più nitida, la portata del rischio paventato dall'acquirente di bene proveniente da donazione: al riguardo si consideri, tuttavia, che, se un siffatto pericolo di evizione appare di ostica quantificazione anche una volta che la successione si è aperta, *a fortiori* ancor più arduo è pensare di poterlo misurare addirittura prima che intervenga la morte di quel futuro ereditando i cui legittimari potrebbero, appunto, porre nel nulla l'acquisto concluso dal terzo acquirente⁸².

Del tutto diversa è, invece, l'ipotesi in cui il pericolo di evizione possa essere, ragionevolmente, considerato come *concreto ed accertato* (o, quantomeno, in fase di accertamento). Ad una simile ricostruzione, è da ricondursi – come probabilmente si ha già avuto modo di intuire dalla lettura delle pagine che precedono – il caso in cui risulti pendente ovvero definito, con esito positivo, il giudizio di riduzione diretto all'accertamento della lesione subita dal legittimario e, dunque, al riconoscimento del di lui diritto alla reintegrazione della quota di riserva in termini monetari-obbligatori nei confronti del donatario (ove questi sia titolare di un patrimonio capiente) ovvero, soltanto in via subordinata, in termini reali-restitutori, avverso il terzo avente causa dal beneficiario della donazione.

Fino ad ora si è, infatti, negato che il positivo esperimento dell'azione di riduzione integri il momento consumativo dell'evizione, ritenendo piuttosto che esso rappresenti la manifestazione concreta del pericolo di perdita del bene compravenduto: un pericolo quest'ultimo che, peraltro, può dirsi gravare in capo al terzo acquirente non *sempre* bensì soltanto *talvolta*, ove cioè ricorrano specifici presupposti individuati dal legislatore. Più precisamente, perché il positivo esperimento dell'azione di riduzione possa integrare un *concreto* pericolo di evizione e condurre, dunque, per il tramite della successiva azione di restituzione, ad un'effettiva perdita del diritto di proprietà in capo al terzo acquirente, dovrebbe ritenersi necessario (perlomeno) che: *i*) la domanda di riduzione sia stata trascritta, poco importa se prima ovvero dopo la trascrizione dell'acquisto ad opera del terzo avente causa⁸³, prima che siano decorsi dieci anni dall'apertura della successione; *ii*) l'azione di riduzione venga esperita in modo tale che la successiva azione di restituzione *ex art. 563 cod. civ.* (qualora il legittimario vanti una tutela reale per esser stato, il donatario, infruttuosamente escusso) possa essere pro-

termissione) al momento dell'apertura della successione; o ancora, il legittimario, ancorché leso nei suoi diritti, potrebbe decidere, in via definitiva, di rimanere del tutto inerte.

⁸¹ Viceversa, ove il prezzo sia già stato corrisposto, si ritiene che il compratore non possa fare altro se non sperare che l'evizione non si consumi, potendo, in tale ultima ipotesi, invocare i rimedi di cui agli artt. 1483-1484 cod. civ.

⁸² Prima che intervenga la morte del donante, infatti, le variabili di incertezza in ordine alla stabilità dell'acquisto sono ancora maggiori, non potendosi sapere, con certezza, chi saranno i legittimari del *de cuius*, quale sarà l'entità economica delle sostanze da quest'ultimo lasciate ovvero la capienza del patrimonio del donatario-alienante, né se vi saranno lesioni di legittima tali da spingere i riservatari ad attivarsi per veder reintegrata la quota di riserva loro spettante *ex lege*.

⁸³ Sul punto, si segnala che secondo un risalente orientamento della giurisprudenza, il terzo avente causa potrebbe invocare l'applicabilità della disciplina di cui all'art. 563 cod. civ. soltanto ove egli abbia trascritto il suo acquisto prima della trascrizione della domanda giudiziale di riduzione (v. Cass. civ. 22 giugno 1965 n. 1309, in *Giust. civ.*, 1967, I, 599). Tuttavia, la dottrina moderna si mostra propensa a negare che la priorità della trascrizione della domanda di riduzione (rispetto alla trascrizione dell'acquisto compiuto dall'acquirente) possa determinare l'effetto di precludere, al terzo avente causa, l'operatività del rimedio della preventiva escusione del donatario, nonché la facoltà di trattenere il bene corrispondendone l'equivalente in denaro, a norma di quanto prescritto dall'art. 563 cod. civ. medesimo (v. U. MORELLO, nota a Cass. civ. 22 giugno 1965 n. 1309, in *Foro. it.*, 1966, I, c. 350).



posta quando non siano ancora decorsi venti anni dalla trascrizione della donazione lesiva⁸⁴.

Tanto premesso, e senza comunque la pretesa di fornire una risposta definitiva al quesito, che merita un ulteriore approfondimento che ci si propone di condurre in altra sede, è interessante chiedersi se il terzo avente causa dal donatario, al ricorrere delle appena delineate condizioni in presenza delle quali può dirsi sussistere un concreto ed attuale pericolo di perdita del bene, possa invocare, in luogo del disposto di cui all'art. 1481 cod. civ.⁸⁵, l'operatività del diverso rimedio di cui all'art. 1482 cod. civ. (apprestato dall'ordinamento a tutela di chi abbia acquistato un bene gravato da garanzie reali ovvero da vincoli derivanti da pignoramento ovvero da sequestro), attesa la notevole somiglianza intercorrente tra la fattispecie in esame e quella disciplinata dalla norma da ultimo evocata. In entrambi i casi, infatti, il venditore procede ad alienare un bene di cui, al momento della stipulazione del contratto, è senz'altro l'effettivo proprietario⁸⁶, tant'è che l'acquirente diviene titolare di un pieno diritto di proprietà che si mostra, tuttavia, suscettibile d'esser perduto, nell'una ipotesi per effetto dell'esecuzione forzata sul bene, nell'altra per effetto dell'azione di restituzione ex art. 563 cod. civ., in ragione dell'esercizio da parte del terzo evincente (in qualità di creditore ovvero di legittimario, a seconda della fattispecie in esame) di un diritto giudizialmente accertato⁸⁷.

È appena il caso di rilevare che la possibilità di un'applicazione analogica dell'art. 1482 c.c. al caso di specie è, evidentemente, subordinata alla verifica del carattere non eccezionale della norma in esso contemplata, carattere, quest'ultimo, che potrebbe in ipotesi essere revocato in dubbio da chi intendesse attribuire rilievo allo stringente tenore letterale della previsione, in apparenza riferita solo a circoscritte ipotesi in cui il bene compravenduto sia gravato dai summenzionati vincoli, che asseritamente avrebbero, dunque, natura tassativa. Un'indagine più attenta rivela, tuttavia, come la dottrina sembri aver sviluppato la tendenza ad invocare l'attuazione del rimedio di cui si discorre anche a situazioni differenti (e non immediatamente sussumibili nella fattispecie normativa testualmente delineata dall'art. 1482 cod. civ.), tra le quali rientra proprio l'ipotesi oggetto d'indagine, vale a dire il caso in cui «sussista il pericolo che il bene venga perduto in seguito ad azione [...] di riduzione»⁸⁸.

⁸⁴ Pertanto, da quanto appena asserito può desumersi, *a contrario*, che l'accoglimento della domanda di riduzione non può dirsi idonea ad ingenerare alcun tipo di timore di precarietà dell'acquisto, con la conseguenza per cui l'acquirente non potrà invocare gli strumenti della garanzia per evizione, in tutti quei casi in cui: *i*) il diritto del terzo avente causa resta salvo a norma dell'art. 2652 n. 8 cod. civ., e ciò «indipendentemente dal decorso del ventennio dalla pubblicità della donazione», se trattasi di acquisto «a titolo oneroso e la domanda di riduzione è stata trascritta oltre dieci anni dopo l'apertura della successione» (G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da R. Sacco, Milano, 2012, 147); *ii*) al momento della proposizione della domanda di riduzione risultano già trascorsi i venti anni decorrenti dalla trascrizione della donazione ex art. 563 cod. civ., ed alcun atto di opposizione risulta esser stato trascritto e notificato, da parte dei legittimari *in pectore*, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa; *iii*) il donatario risulta titolare di un patrimonio particolarmente cospicuo tale da lasciar intendere che il riservatario, vittorioso in riduzione, vedrà senz'altro soddisfatta la propria quota di riserva in termini meramente pecuniari.

⁸⁵ Poiché nella casistica in ipotesi il pericolo di evizione è da definirsi concreto ed attuale, non pare possano profilarsi dubbi in ordine all'applicabilità del rimedio di cui all'art. 1481 cod. civ.

⁸⁶ La norma in discorso contempla il pericolo che la *res tradita* «pur non appartenendo ad altri al momento della stipula, possa tuttavia uscire nuovamente dal patrimonio dell'acquirente in conseguenza dell'esercizio, da parte di terzi, di uno *ius ad rem* derivante da garanzia reale o altro vincolo similare» (G. BEVIVINO, A. BARCA, *Art. 1482*, in G. ALPA, V. MARCONDA (a cura di), *Codice dei contratti commentato. Artt. 1321-1986*, Milano, 2020, 2° ed., 1000).

⁸⁷ La suggestione sembra accolta da A. LUMINOSO, *op. cit.*, 474, per il quale pare potersi applicare il disposto di cui all'art. 1482 cod. civ. altresì «alle fattispecie in cui il diritto acquisito sia suscettibile di essere perduto a seguito della proposizione da parte di un terzo, di azioni di annullamento, risoluzione o riduzione [...] tali da caducare l'acquisto del venditore in modo opponibile al compratore».

⁸⁸ È pienamente consapevole di una siffatta tendenza, pur non condividendo la prospettata applicabilità in via analogica della disposizione, U. GRASSI, *Art. 1482*, in D. VALENTINO (a cura di), *Dei singoli contratti*, cit., 255, il quale evidenzia come «l'utilità del ricorso alla norma in disamina sarebbe limitata all'applicazione del 1° co.», dovendosi ritenere «molto dubbia la possibilità d'imporre



Infine, ove il pericolo di evizione – ingenerato, come si è tentato di dimostrare, dal positivo esperimento dell'azione di riduzione – si concreti, successivamente, in un'effettiva perdita del diritto di proprietà all'esito del giudizio di restituzione *ex art. 563 cod. civ.*, non paiono sussistere (*prima facie*) particolari dubbi in ordine a quale debba essere la disciplina invocabile, dovendosi, ragionevolmente, ritenere di poter dare attuazione agli artt. 1483-1484 cod. civ.

Tuttavia, una compiuta indagine riguardo a tale ultimo profilo esige di vagliare anche un'ulteriore questione giuridica di centrale rilievo, ovvero se il venditore possa dirsi chiamato a rispondere «per legge, verso l'acquirente (che, successivamente alla riduzione della provenienza, abbia subito l'azione di restituzione) a titolo di garanzia per evizione»⁸⁹ senza limitazione cronologica alcuna, ovvero se la disciplina in esame possa considerarsi invocabile *soltanto qualora* «la vendita, pur anteriore all'introduzione del giudizio di riduzione, sia intervenuta quando il diritto del legittimario leso»⁹⁰ risultasse «già attuale», e, quando, dunque, la successione fosse già aperta.

In altri termini, sembrerebbe doversi indagare la questione (che ha formato oggetto, peraltro, di numerose riflessioni dottrinali) se la causa dell'evizione debba necessariamente preesistere alla conclusione del contratto di vendita o non, in quanto, a voler propendere per una soluzione affermativa, la disciplina della garanzia per evizione risulterebbe inapplicabile in favore di quell'acquirente che abbia «comprato quando il donante fosse ancora in vita»⁹¹, atteso che in tale ipotesi la causa evizionale (rappresentata dalla lesione del diritto alla legittima che, com'è noto, non può dirsi esistente fino a che non intervenga la morte del donante) si è ve-

l'obbligo di rimuovere quei diritti caducatori» non espressamente contemplati dalla norma, tra cui figurerebbe proprio il diritto del legittimario leso. Tuttavia, ad uno sguardo più attento, ammettere l'applicabilità in via analogica del solo primo comma non rivestirebbe alcuna rilevante utilità per l'acquirente, atteso che quest'ultimo potrebbe ben domandare l'effetto sospensivo della prestazione per il tramite dell'applicazione diretta dello strumento *ex art. 1481 cod. civ.* A ben vedere, potrebbe assumere valenza l'applicazione analogica dell'art. 1482 cod. civ. per l'ipotesi in cui il compratore sopporti un *concreto* rischio di evizione, ove si voglia ritenere che l'art. 1481 cod. civ. sia esperibile solo in ipotesi di sussistenza di un timore (di perdita del bene) meramente astratto e presuntivo. In ordine alla ricostruzione da ultimo delineata, v. A. LUMINOSO, *op. cit.*, 474, il quale ammette l'estensione analogica della disposizione in commento soltanto qualora l'azione di riduzione sia stata proposta in giudizio, atteso che – fino quando perduri «l'incertezza circa la futura perdita del diritto» – non parrebbe ancora applicabile la disciplina di cui all'art. 1482 cod. civ., «ma eventualmente solo quella dell'art. 1481 c.c. relativa al pericolo di evizione»: tuttavia, una simile ricostruzione difficilmente potrebbe trovare accoglimento in giurisprudenza per i rilievi che si sono già, più volte, evidenziati *supra*.

Si potrebbe immaginare, infine, di applicare in via analogica il disposto di cui all'art. 1482, comma 2, cod. civ., allo scopo di consentire al terzo avente causa di «far fissare dal giudice un termine alla scadenza del quale, se la cosa non è liberata, il contratto è risolto con obbligo del venditore di risarcire il danno ai sensi dell'art. 1479 cod. civ.». A tal proposito, benché secondo taluni non vi sarebbe alcuna condotta che il venditore del bene di provenienza donativa potrebbe «tenere per uscire da questa gravissima impasse» causata dalla provenienza donativa dell'immobile venduto (cfr. C. CONSOLO, *op. cit.*, 617), secondo chi scrive, il comportamento del donatario-alienante è tutt'altro che irrilevante, tant'è che il legittimario, lo si è visto, non avrebbe alcun potere di privare il terzo avente causa del diritto di proprietà acquistato, qualora il donatario medesimo gli abbia corrisposto l'equivalente monetario sufficiente a reintegrare la quota di riserva. Stando così le cose, si potrebbe immaginare di consentire all'acquirente (per il tramite dell'applicazione analogica del secondo comma *ex art. 1482 cod. civ.*) di domandare la fissazione di un termine entro cui il donatario-venditore possa dichiarare di essere titolare di una capienza patrimoniale sufficiente a reintegrare la legittima *in valore*, con la conseguenza per cui, soltanto in difetto di una siffatta dichiarazione positiva (ovvero in presenza di una dichiarazione negativa), il terzo avente causa – che, come tale, potrà, a buona ragione, considerarsi destinatario di un concreto pericolo di evizione – potrà domandare la risoluzione immediata del contratto, nonché il risarcimento del danno. Quale possa essere l'utilità pratica di una simile ricostruzione sarebbe, ad ogni modo, tutto da scoprire.

⁸⁹ C. CACCAVALE, *op. cit.*, 463.

⁹⁰ *Ibidem*.

⁹¹ C. CACCAVALE, *op. cit.*, 469, il quale sottolinea come nemmeno la giurisprudenza pare sia mai intervenuta su un simile specifico argomento, essendosi sempre pronunciata su casistiche in cui l'azione di riduzione risultava già esperita al tempo della conclusione della vendita.



rificata successivamente al perfezionamento del contratto di compravendita.

A chi scrive pare, tuttavia, difficile negare l'applicabilità della disciplina della garanzia in esame anche al caso in cui il contratto di compravendita è stato stipulato anteriormente alla morte del donante, atteso che in tali ipotesi il titolo del venditore – ancorché diventi «riducibile in concreto, in quanto effettivamente lesivo della quota di riserva, soltanto in un momento successivo alla conclusione del contratto»⁹² – manifesta in ogni caso caratteri di potenziale instabilità ben prima dell'apertura della successione⁹³. Nella casistica in esame, infatti, l'evizione (o il pericolo di essa) dipende da una circostanza che, sebbene vada ad esplicare la sua efficacia caducatoria del titolo di acquisto in un momento soltanto successivo alla stipulazione, risulta apprezzabile già al momento della conclusione del contratto di compravendita.

Pertanto, la tesi che volesse escludere l'operatività della disciplina legale della garanzia per evizione per l'ipotesi in cui la causa evizionale sia sopravvenuta⁹⁴ sembra, come è stato già da altri autorevolmente evidenziato, difficilmente «accettabile»⁹⁵: a prescindere da quale sia il momento cronologico temporale in cui la causa evizionale viene in rilievo, il venditore deve considerarsi tenuto a rispondere dell'evizione, da interpretarsi quale evento lesivo conseguente alla violazione dell'impegno traslativo assunto mediante la stipula del contratto di vendita⁹⁶.

5. – Sino ad ora si è posto in evidenza come il venditore, che non abbia comunicato la circostanza per cui il bene proviene da donazione, sia tenuto, per taluni, a risarcire il danno derivante dalla violazione di un obbligo precontrattuale informativo, per altri, invece, a prestare la garanzia per evizione, ogni volta in cui il terzo acquirente si veda costretto a sopportare la sottrazione (o il pericolo di sottrazione) del bene acquistato.

A ben vedere, la difficoltà ravvisata nel ricondurre la casistica in esame all'ambito della responsabilità precontrattuale – di cui si è dato conto *supra*⁹⁷ – potrebbe essere ulteriormente avvalorata traendo argomento

⁹² C. CACCAVALE, *op. cit.*, 470.

⁹³ Inoltre, ad una attenta analisi, v'è da dire che, talvolta – pur dovendosi ravvisare nell'esperimento dell'azione di restituzione la causa immediata dell'evizione – la perdita del bene discende da circostanze verificatesi vivente ancora il donante. Si pensi al caso in cui il legittimario possa agire in restituzione avverso il terzo avente causa dal donatario, per aver sospeso il termine ventennale di cui all'art. 563, comma 1, cod. civ., mediante la notificazione e la trascrizione (eseguita *ante mortem* del *de cuius*) dell'atto di opposizione di cui all'art. 563, comma 4, cod. civ. Nonostante il contratto di compravendita venga concluso prima dell'apertura della successione, non v'è forse da dire che – nell'ipotesi in cui il legittimario abbia potuto agire in restituzione *ex art. 563 cod. civ.* grazie all'intervenuta sospensione del termine ventennale di cui si è detto – l'evizione venga a verificarsi per una causa *successiva* (effettiva lesione della legittima) e, al contempo, per una causa *antecedente* (intervenuta notificazione e trascrizione dell'atto di opposizione) alla stipulazione del contratto? Con una simile riflessione si vuole semplicemente sottolineare come, a parere di chi scrive, non è del tutto agevole delineare se la causa di perdita del bene (di provenienza liberale) possa definirsi «antecedente» ovvero «successiva» al contratto di compravendita: a ben vedere, nel caso oggetto di studio, il fenomeno evizionale andrebbe invero ricondotto, in pari tempo, ad una pluralità di concause tanto antecedenti quanto successive alla stipulazione del contratto di vendita.

⁹⁴ Sul punto v. C. CACCAVALE, *op. cit.*, 472, il quale, negando l'applicabilità della disciplina della garanzia per evizione al caso in cui il contratto è stato stipulato prima dell'apertura della successione, propone – quale rimedio diretto ad arginare, per quanto possibile, il problema della circolazione della ricchezza donativa – l'ampliamento convenzionale della garanzia in discorso anche ai fatti sopravvenuti, sottolineando come una simile pattuizione non contrasterebbe né con il noto divieto di patti successori, né con il divieto di imporre pesi o condizioni sulla legittima.

⁹⁵ C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 840.

⁹⁶ Il tema è particolarmente complesso e meriterebbe senz'altro degli approfondimenti ulteriori, tuttavia, guardando anche agli atteggiamenti diffusi in letteratura, sembrerebbe potersi concludere, con autorevole dottrina (A. LUMINOSO, *op. cit.*, 461), che «i tempi» possono oramai dirsi «maturi per riconoscere che la garanzia opera in tutti i casi in cui la perdita o il mancato acquisto del diritto sul bene venduto sia causato da un fatto riferibile alla sfera giuridica del venditore, sia esso anteriore o successivo alla vendita».

⁹⁷ Si veda *supra* al par. 2.



dalla circostanza per cui il legislatore parrebbe essersi già premurato di codificare una tutela rimediale *ad hoc* per l'ipotesi in cui il compratore dovesse subire la perdita (o sopportare il pericolo di perdita) del bene acquistato, per effetto dell'agire di un soggetto terzo evincente che, nel caso di specie, sarebbe rappresentato (appunto) dal legittimario leso ovvero pretermesso, quale attore in restituzione *ex art.* 563 cod. civ. In altri termini, viene da domandarsi – nonostante la perplessità già manifestata per una simile ricostruzione interpretativa – se possa ancora conservare rilevanza la questione se il compratore, ignaro della provenienza liberale, possa invocare l'operatività del *generale* rimedio risarcitorio a norma degli artt. 1337-1338 cod. civ. per l'asserita lesione del dovere d'agire secondo buona fede prenegoziale, ora che si è appreso che vi sono degli *speciali* strumenti di protezione che il legislatore mette a disposizione dell'acquirente, proprio per il caso in cui questi risulti pregiudicato dal fenomeno evizionale.

Sebbene le elaborazioni dottrinali appena evocate vengano di regola lette in termini antitetici, risulta in altre parole opportuno chiedersi se l'una ricostruzione non debba necessariamente escludere l'altra: un'ipotesi, questa, che sembra trovare consenso tra i fautori di quella scuola di pensiero, invero alquanto minoritaria in dottrina, propensa a ravvisare proprio nella garanzia per evizione una peculiare specificazione della responsabilità precontrattuale⁹⁸. Più precisamente, secondo tale indirizzo interpretativo, la disciplina della garanzia per evizione (al pari della garanzia per i vizi del bene compravenduto, del resto), andrebbe ricondotta alla categoria giuridica della responsabilità precontrattuale per omessa comunicazione, da parte dell'alienante, della causa evizionale potenzialmente idonea ad impedire (ovvero a caducare) l'effetto traslativo connaturato alla stipulazione del contratto di compravendita di cui si sta discorrendo.

Si rileva, infatti, come, ad uno sguardo attento, la disciplina codicistica di cui agli artt. 1481-1489 cod. civ. si mostri costellata di una pluralità di doveri informativi gravanti in capo al venditore, come può facilmente desumersi dal dato normativo, atteso che taluni rimedi risultano esperibili, da parte del compratore evitto (o potenzialmente tale), soltanto ove questi appaia in uno stato soggettivo di buona fede per aver ignorato, al momento della conclusione del contratto di compravendita, la sussistenza di una causa evizionale idonea a pregiudicare l'acquisto perfezionatosi. A titolo esemplificativo, si consideri che in materia di vendita di cosa altrui, ai sensi dell'art. 1479 cod. civ., il compratore potrà domandare la risoluzione del contratto soltanto se, al momento della conclusione dell'accordo, egli ignorava la causa evizionale, laddove il venditore non gli abbia, frattanto, procurato l'acquisto della proprietà in adempimento dell'obbligazione di cui all'art. 1476, n. 2, cod. civ.; o, ancora, ai sensi dell'art. 1482 cod. civ., il compratore potrà sospendere il pagamento del prezzo, a condizione che i vincoli gravanti sulla cosa acquistata possano definirsi *non dichiarati dal venditore e dal compratore stesso ignorati*.

Questi rilievi, senza dubbio suggestivi, sollevano tuttavia alcune riflessioni critiche, che ci si appresta, sia pure brevemente, a svolgere.

In primo luogo, la prospettiva di cui si discorre legge le norme da ultimo evocate come espressione di «sanzioni» applicabili, a carico del venditore, per non aver quest'ultimo adempiuto quegli specifici obblighi di informazione posti a suo carico, alcuni dei quali sono stati poc'anzi evocati, «aventi ad oggetto la situazione giuridica della cosa venduta»⁹⁹. È su tali basi che un'opinione autorevole, ancorché minoritaria, ravvi-

⁹⁸ Si veda L. MENGONI, *Risolubilità della vendita di cosa altrui e «acquisto a non domino»*, in *Riv. dir. comm.*, 1949, I, 6, per il quale la garanzia per evizione è «una figura particolare di responsabilità precontrattuale»; di contrario avviso sembrerebbe essere G. VISINTINI, *op. cit.*, 157, per la quale il tema della garanzia per evizione non appare inquadrabile nella categoria della responsabilità precontrattuale, «perché rispetto a questo fenomeno non è immaginabile la violazione di un obbligo di informazione sulla situazione giuridica della cosa. Qui è se mai in gioco un inadempimento *sui generis* all'impegno di procurare al compratore la proprietà della cosa».

⁹⁹ P. CORRIAS, *La garanzia in generale*, in *Codice della vendita*, cit., 626.



sa nella tutela di cui all'art. 1479 cod. civ. il contenuto di una *responsabilità in contrahendo*¹⁰⁰, con la conseguenza per cui l'azione di risoluzione invocabile dal compratore richiederebbe d'essere interpretata come rimedio esperibile, dall'acquirente, proprio in risposta all'illecito precontrattuale subito per l'omessa informazione rilevante in sede di trattative¹⁰¹. Si dovrebbe, pertanto, discorrere di responsabilità, per *culpa in contrahendo*, per non aver l'alienante preventivamente informato l'acquirente circa l'esistenza di una circostanza idonea a menomare l'effetto traslativo perfezionato con il contratto di vendita.

Non è dato, tuttavia, comprendere – ed è questa una delle principali critiche che può essere sollevata alla tesi in discorso – come possa conciliarsi una siffatta ricostruzione della garanzia per evizione (quale sanzione alla mancata comunicazione della causa evizionale) con il dato fattuale difficilmente confutabile (in quanto per implicito, e però inequivocabilmente, desumibile dall'apparato normativo) per cui i rimedi ad essa inerenti risultano dovuti anche per l'ipotesi in cui il venditore abbia, per contro, preventivamente informato il compratore «circa il possibile accadimento del fatto evizionale»¹⁰². È, infatti, da considerare che la garanzia, almeno se si dà credito all'orientamento pressoché unanimemente condiviso, riceve attuazione non solo nell'ipotesi in cui il compratore non si sia attivato per accertare la sicura commerciabilità del bene dedotto in accordo – impiegando quell'ordinaria diligenza viceversa richiesta per potersi dire configurata una responsabilità precontrattuale in capo alla controparte – ma altresì nel caso in cui egli fosse, in realtà, a conoscenza della causa potenzialmente idonea a pregiudicare il suo acquisto¹⁰³.

Stando a questi rilievi, dunque, sembrerebbe che, per il tramite della disciplina della garanzia per evizione, il legislatore abbia inteso reagire non tanto alla mancanza della preventiva comunicazione della causa evizionale, quanto piuttosto «all'esistenza *obiettiva* di tale anomalia»¹⁰⁴. Infatti, a prescindere da quale sia la

¹⁰⁰ Così S. ROMANO, *Vendita. Contratto estimatorio*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da G. Grosso, F. Santoro-Passarelli, Milano, 1960, 83-84; L. MENGONI, *Risolubilità della vendita*, cit., 8: più precisamente, secondo l'A., ai fini dell'applicabilità della disciplina in materia di garanzia per evizione, rileva «il solo fatto oggettivo che il venditore non ha dato notizia al compratore dell'alienità della cosa» o, più in generale, della causa evizionale, con la conseguenza per cui la risoluzione del contratto è rimedio esperibile a fronte, non tanto della *rottura del sinallagma*, quanto piuttosto dell'*illecito precontrattuale* che ne è conseguito. *Contra* v. D. RUBINO, *op. cit.*, 702, secondo il quale la tesi che riconduce la disciplina della garanzia per evizione alla responsabilità *in contrahendo* andrebbe respinta proprio perché, altrimenti, «si finirebbe col perdere di vista il vero fondamento della garanzia, che sta nella rottura del sinallagma funzionale» inerente al contratto di compravendita.

¹⁰¹ Una simile ricostruzione della fattispecie non appare tuttavia particolarmente convincente. Dal tenore letterale della disposizione, infatti, sembrerebbe doversi desumere che il compratore, anche qualora gli sia stata taciuta l'altruità del bene acquistato, non possa domandare ed ottenere la risoluzione del contratto, laddove il venditore gli abbia comunque fatto acquistare la proprietà in adempimento dell'obbligazione assunta a norma dell'art. 1476, n. 2, cod. civ.: a ben vedere, sembrerebbe potersi ritenere, quindi, che il rimedio risolutorio sia esperibile soltanto ove la suddetta mancata comunicazione abbia determinato, nel concreto della fattispecie, la rottura del sinallagma funzionale, cui si è fatto cenno nella nota che precede.

¹⁰² P. CORRIAS, *op. cit.*, 626.

¹⁰³ La disciplina della garanzia per evizione trova applicazione «anche qualora il compratore, al momento della stipulazione del contratto, fosse stato a conoscenza della causa dell'evizione» (M. TESCARO, *I rimedi nella garanzia per evizione*, in S. TROIANO, A. TEDOLDI (a cura di), *La vendita in generale*, Roma, 2021, 178), come desumibile dal disposto di cui all'art. 1482, ultimo comma, cod. civ., ai sensi del quale «se l'esistenza delle garanzie reali [...] era nota al compratore, questi non può chiedere la risoluzione e il venditore è tenuto verso di lui solo per il caso di evizione». In termini analoghi v. M. PROTO, *op. cit.*, 2521, per il quale risulta «irrilevante», ai fini della configurabilità di una responsabilità dell'alienante, «la conoscenza, da parte dell'acquirente, della possibile causa dell'evizione»; C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 802, il quale, con riguardo alla casistica disciplinata dall'art. 1489 cod. civ., in materia di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi, afferma che la circostanza per cui il compratore non abbia consultato i pubblici registri – attività quest'ultima da cui avrebbe senz'altro appreso le limitazioni gravanti sul bene – «non incide sulla sua tutela, e ciò perché in generale non è onere del contraente quello di verificare l'attitudine all'adempimento dell'altra parte». Parimenti D. RUBINO, *op. cit.*, 649, discorre di «*irrilevanza della mala fede* [da intendersi quale conoscenza della causa evizionale] *del compratore*» ai fini dell'invocabilità della garanzia per evizione di cui si sta discorrendo.

¹⁰⁴ A. LUMINOSO, *op. cit.*, 409; D. RUBINO, *op. cit.*, 639; CABELLA PISU, *Garanzia e responsabilità nelle vendite commerciali*, Milano, 1983, 85 ss.



ricostruzione cui si voglia aderire – se quella che si propone di ricondurre la garanzia per evizione all’area della responsabilità (precontrattuale o contrattuale che sia) o l’altra che la intende invece come una forma assicurativa contro il rischio di privazione del bene¹⁰⁵ – la dottrina si è, fin da sempre, mostrata concorde nel qualificare l’istituto in discorso in termini di un rimedio *oggettivo* ed *obiettivo* che, ai fini della sua applicabilità, prescinde *in toto* dall’eventuale *colpa* del venditore¹⁰⁶, assumendo quest’ultima un concreto rilievo ai soli fini risarcitori¹⁰⁷ e non anche allo scopo di ottenere la risoluzione del contratto ovvero il rimborso delle spese sostenute per la conclusione dello stesso.

È evidente, inoltre, la difficoltà di conciliare il sistema rimediale approntato dalla garanzia per evizione con i caratteri strutturali che informano la responsabilità da *culpa in contrahendo*, atteso che quest’ultima – come si ricava dall’art. 1338 cod. civ. –, risulta integrata solo alla duplice condizione che: *i*) il contraente che sia a conoscenza dell’informazione di rilievo (nel nostro caso, il venditore) versi in colpa per non averne dato notizia all’altra; *ii*) la controparte disinformata (nel nostro caso, l’acquirente) non sia nella possibilità, per il tramite dell’impiego dell’ordinaria diligenza, di assumere autonomamente l’informazione che gli è stata taciuta.

Diversamente, nel caso oggetto di studio, i presupposti cardine della responsabilità precontrattuale – così come riassunti ai punti *i*) e *ii*) – non paiono potersi definire costanti, poiché, lo si è ormai ribadito più volte, la garanzia per evizione trova applicazione, per pacifico orientamento, a prescindere tanto dalla colpa del venditore, quanto dall’eventuale negligenza di parte acquirente.

¹⁰⁵ Per una completa ricognizione delle diverse interpretazioni formulate in dottrina in ordine alla natura della garanzia per evizione, v. almeno P. CORRIAS, *La garanzia in generale*, in *Codice della vendita*, cit., 615 ss.

Ad ogni modo, si segnala che tanto la dottrina quanto la giurisprudenza prevalentemente maggioritarie riconducono l’istituto in esame nell’ambito della responsabilità contrattuale: una responsabilità contrattuale *ordinaria* per taluni (per violazione dell’impegno traslativo e, dunque, più genericamente, per *inadempimento* dell’obbligazione di trasferire la proprietà ex art. 1476 n. 2 cod. civ. (per tutti, v. C.M. BIANCA, *op. cit.*, 714 ss., il quale precisa che «se l’effetto reale non è tale da soddisfare esattamente la pretesa del compratore, l’impegno del venditore non può dirsi realizzato», con conseguente riconduzione della garanzia al sistema generale dell’inadempimento); *speciale* per altri (per inattuazione o imperfetta attuazione dell’attribuzione traslativa: *ex multis*, v. A. LUMINOSO, *op. cit.*, 427 e 455, il quale discorre di responsabilità speciale poiché «il suo presupposto [della responsabilità, s’intende] è costituito non dall’inadempimento di una obbligazione (come richiede l’art. 1218 c.c.) nascente dal contratto di vendita, ma dall’inattuazione o dall’imperfetta attuazione dell’attribuzione traslativa», nozione quest’ultima che, secondo la tesi in ipotesi, è da considerarsi, dunque, «distinta, dal punto di vista strumentale, da quella di obbligazione, ma a quest’ultima funzionalmente equivalente» (M. TESSARO, *op. cit.*, 161).

¹⁰⁶ Confermano la natura oggettiva dei rimedi (di cui alla garanzia per evizione) costituiti dalla risoluzione del contratto, dalla restituzione del prezzo versato e dal rimborso delle spese: D. RUBINO, *op. cit.*, p.629, il quale afferma che «se il compratore non acquista il diritto vendutogli, o dopo averlo acquistato lo perde per una causa preesistente, il venditore ne risponde *a prescindere da una sua colpa*»; C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 714). In giurisprudenza, *ex multis*, v. Cass. civ. 19 marzo 2015 n. 5561; Cass. civ. 14 aprile 2011 n. 8536, tutte in *OneLegale*; Cass. civ. 10 ottobre 2011 n. 20877, in *Contr.*, 2011, 1145 ss. Per quanto attiene al rimedio risarcitorio, v. nota successiva.

¹⁰⁷ Mentre i rimedi di cui si è detto alla nota precedente operano in via oggettiva ed indipendentemente da un giudizio di imputabilità e di colpa del venditore, con riguardo alla tutela risarcitoria il discorso appare differente. Secondo l’opinione pressoché costante, qualora l’evizione dipenda da un contegno non colposo del venditore, il compratore avrà diritto al risarcimento del danno commisurato all’interesse negativo e, come tale, esso andrà ad esaurirsi nel solo rimborso delle spese di vendita (al riguardo v. D. RUBINO, *op. cit.*, 638; sul punto, cfr. altresì C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 744). Viceversa, secondo opinione costante il risarcimento integrale del danno (commisurato, questa volta al c.d. interesse positivo e comprensivo altresì del lucro cessante in virtù del rinvio operato dagli artt. 1479-1483 all’art. 1223 cod. civ.) potrebbe essere invocato dal compratore evitto, a condizione che la vicenda evizionale sia ascrivibile a colpa del venditore (*ex multis*, v. A. LUMINOSO, *op. cit.*, 466-467; G. BEVIVINO, A. BARCA, *Art. 1484*, in G. ALPA, V. MARICONDA (a cura di), *Codice dei contratti commentato*, cit., 1019; D. RUBINO, *op. cit.*, 706 e 638, il quale aggiunge che se si qualificasse la garanzia per evizione in termini di responsabilità *per culpa in contrahendo*, non si riuscirebbe a comprendere come sia possibile discorrere di risarcimento commisurato all’interesse positivo per il caso in cui il venditore versi, per l’appunto, in colpa).



Inoltre, anche a voler riconoscere nella garanzia per evizione una figura peculiare di responsabilità precontrattuale che, «in eccezione al principio dell'art. 1338 cod. civ., riveste carattere oggettivo, e prescinde cioè dalla mala fede o colpa del venditore nella conclusione del contratto»¹⁰⁸, il rischio di cadere in contraddizione è elevato. Si è, infatti, detto che il venditore è tenuto a rispondere dell'evizione anche qualora abbia preventivamente informato il compratore dell'esistenza di una causa evizionale¹⁰⁹: ci si chiede allora, come possa ravvisarsi, nell'istituto in discorso, una sanzione per la violazione di doveri informativi precontrattuali, atteso che la garanzia risulta dovuta ancorché il relativo obbligo comunicativo sia stato diligentemente assolto.

Nella scia di queste riflessioni, e per quanto in merito alla natura della garanzia per evizione manchino tuttora soluzioni univoche, potendo quest'ultima considerarsi «uno dei momenti di più incerta comprensione nello studio della vendita»¹¹⁰, sembra, in conclusione, ragionevole escludere che l'istituto in discorso possa essere ricondotto alla violazione di un dovere precontrattuale (informativo) da parte del venditore.

6. – Giungendo allora al termine dell'analisi sino qui condotta, e senza pretesa di formulare una soluzione esaustiva, si intende riepilogare di seguito i principali profili di attenzione che si presentano all'interprete nel tentativo di dare risposta alla domanda se l'acquirente di bene immobile proveniente da donazione possa lamentare la violazione (da parte del venditore) di un dovere informativo ovvero se, piuttosto, debba invocare la (diversa) disciplina della garanzia per evizione.

Anzitutto, alla luce di quanto si è cercato di evidenziare nel corso della presente trattazione, risulta plausibile affermare che il dovere informativo che buona parte della dottrina ravvisa in capo alla parte venditrice, diversamente da quanto da alcuni sostenuto, riveste il carattere non tanto della *atipicità*¹¹¹ quanto, all'opposto, della *tipicità*: dalla lettura delle disposizioni vigenti in materia di garanzia per evizione (si pensi, in particolare, al disposto di cui all'art. 1482 cod. civ.), lo si è già posto in rilievo, sembra, infatti, potersi desumere la sussistenza di un vero e proprio obbligo comunicativo, avente ad oggetto le potenziali cause evizionali di caducazione dell'acquisto, in capo al venditore.

Tuttavia, sebbene si possa anche immaginare di muovere al venditore che abbia omesso di comunicare la provenienza liberale dell'immobile alienato, una valutazione negativa per la negligenza impiegata nella conclusione dell'affare¹¹², ad un simile comportamento non sembra possa essere attribuita un'*autonoma* rilevanza allo scopo di assicurare una tutela all'acquirente rimasto ignaro di un'informazione di rilievo per la stabilità del suo acquisto. La disciplina della garanzia per evizione insegna, infatti, che il legislatore ha, manifestamente, voluto sanzionare il venditore (che abbia omesso di comunicare la causa caducante il contratto) per l'*obiettiva* inesattezza dell'attribuzione traslativa eseguita in favore del compratore, e non, invece, perché abbia mancato di osservare un comportamento (informativo) dovuto nei confronti di chi ha concluso l'acquisto.

¹⁰⁸ L. MENGONI, *Risolubilità della vendita*, cit., 6.

¹⁰⁹ Sul punto, v. P. CORRIAS, *op. cit.*, 626.

¹¹⁰ C.M. BIANCA, *La vendita*, cit., 699.

¹¹¹ Al riguardo, si consideri che è proprio traendo argomento dal difetto di una specifica norma che imponga al venditore di comunicare la provenienza da donazione quale causa evizionale, che parte della dottrina qualifica un tale obbligo comunicativo in termini di un dovere informativo *atipico* (cfr. C. RENDINA, *op. cit.*, 532 ss.).

¹¹² A tal proposito, si consideri che una valutazione negativa in termini di diligenza impiegata potrebbe essere sollevata anche con riguardo al compratore di immobile proveniente da donazione (cfr. *supra*, par. II, note nn. 26-30): eppure, anche in tal caso, il legislatore della garanzia per evizione, è fermo nel ritenere irrilevante il contegno assunto da parte acquirente (cfr. *supra*, par. V, nota n. 103).



In altri termini, la mancata comunicazione della causa evizionale – ove, nei fatti, non segua la concreta perdita del bene acquistato da parte del compratore (e, dunque, più in generale, ove non si venga a configurare un inadempimento contrattuale in capo al venditore, restando l'acquirente nella piena titolarità del diritto di proprietà acquisito) – non può, in sé e per sé, costituire la fonte di un autonomo risarcimento del danno, potendo quest'ultimo dirsi dovuto soltanto ove l'evizione venga a perfezionarsi¹¹³.

Appare, in secondo luogo, condivisibile la conclusione per cui la problematica sollevata nella presente indagine – se il compratore possa ricevere una qualche tutela a fronte della mancata comunicazione della provenienza donativa dell'immobile acquistato – non è, in realtà, sprovvista di soluzione, essendo anzi proprio il legislatore ad indicare, seppur implicitamente, in che termini debba essere letto il rapporto intercorrente tra donatario-alienante ed acquirente di immobile di provenienza liberale, una volta che quest'ultimo abbia perduto il bene ad opera del legittimario che, vittorioso in riduzione, abbia agito in restituzione *ex art. 563 cod. civ.*

A ben vedere, e lo si è già lasciato intendere nel corso della trattazione del presente elaborato, è pacifico che l'avente causa dal donatario «dovrebbe beneficiare della garanzia per evizione già per legge»¹¹⁴: non vi possono, allora, essere dubbi sul fatto che l'acquirente che si veda condannato a soddisfare la pretesa restitutoria avanzata dal legittimario vittorioso in restituzione, potrà invocare a sua tutela i rimedi della garanzia per evizione di cui agli artt. 1483-1484 cod. civ.¹¹⁵ e, conseguentemente, domandare la risoluzione del contratto, il rimborso delle spese sostenute, nonché il risarcimento del danno¹¹⁶.

¹¹³ Ecco, dunque, che, nuovamente, viene ad avvalorarsi la ricostruzione dottrinale che vuole ricondurre all'area della responsabilità contrattuale la mancata informazione circa le cause di inesattezza della prestazione: v. *supra*, par. II, note n. 36-39.

¹¹⁴ C. CACCAVALE, *op. cit.*, 471.

¹¹⁵ Ed è proprio partendo da una simile riflessione che, secondo chi scrive, perde in parte di rilievo la questione se il contratto concluso dal compratore, nell'ignoranza della provenienza da donazione, possa considerarsi invalido, o meglio, annullabile per errore (che cade su di una qualità dell'oggetto della prestazione determinante il consenso dell'altra *ex art. 1479 n. 2 cod. civ.*; cfr. *supra* nota n. 32). Se il legislatore ha espressamente previsto i rimedi della risoluzione del contratto (tanto per l'ipotesi di vendita di cosa altrui, tanto per l'ipotesi di evizione consumata) e non, invece, lo strumento rimediabile dell'annullabilità del contratto, è perché, evidentemente, il contratto concluso ignorando l'altruità della cosa (o, più in generale, ignorando la sussistenza di una causa evizionale) è da considerarsi pienamente valido. Un simile rilievo viene posto in risalto altresì da G. AMORTH, *Errore e inadempimento nel contratto*, Milano, 1967, 32, il quale nell'eseguire una compiuta disamina in ordine al rapporto intercorrente tra errore e inadempimento (e, più precisamente, nell'analizzare i profili di compatibilità tra l'annullamento del contratto per errore sulle qualità essenziali di cui all'art. 1479, n. 2, cod. civ. e la disciplina in materia di garanzia per mancanza di qualità promesse di cui all'art. 1497 cod. civ.) sottolinea come il legislatore – nel prevedere espressamente la risoluzione del contratto – sembrerebbe aver dato per scontata la validità dell'accordo, atteso che «questa [riferito alla risoluzione] presuppone un contratto valido e si contrappone all'annullamento». Inoltre, l'A. rileva come il compratore, che acquisti un bene al quale manchino le qualità essenziali o promesse a norma dell'art. 1497 cod. civ., non venga posto di fronte alla facoltà di esperire, in via alternativa, l'azione di redibitoria ovvero l'azione di annullamento del contratto. Si consideri, infine, che il contraente sembrerebbe potersi dire in errore «quando si inganna su quanto gli spetta in base al contratto» (A. LUMINOSO, *op. cit.*, 406), mentre nei casi in cui opera la garanzia per evizione, occorre dire non tanto che l'acquirente si «è ingannato su ciò che in base al contratto gli spettava», bensì che il venditore ha realizzato un'attribuzione traslativa inesatta: ecco, dunque, che, secondo chi scrive, il legislatore, mediante la disciplina della garanzia per evizione si sarebbe proposto non tanto di «tutelare la volontà del contraente, cioè la sua rappresentazione interna della volontà», quanto piuttosto, di «tutelare l'interesse patrimoniale del contraente, cioè l'equilibrio delle prestazioni» (G. AMORTH, *op. cit.*, 5). Ad ogni modo, anche a voler ritenere che il contratto concluso dall'acquirente (ignorando la provenienza donativa) sia invalido per errore, parrebbe potersi dire che la tutela dell'annullamento debba comunque dirsi «defilata, attesa l'evidente forza ed efficacia della tutela di parte speciale» rappresentata, appunto, dai rimedi inerenti alla garanzia per evizione (U. GRASSI, *Art. 1479*, in *Dei singoli contratti*, cit., 237).

¹¹⁶ Per quanto sia pacifica, perlomeno secondo il parere di chi scrive, l'invocabilità, nel caso in esame, della disciplina in materia di garanzia per evizione, non può non rilevarsi come forti dubbi si nutrono in ordine alla *concreta* possibilità per l'acquirente di ricevere adeguata protezione invocando l'applicazione degli strumenti rimediali che la caratterizzano. Com'è noto, l'azione di restituzione, infatti, può essere esercitata nei confronti del terzo avente causa soltanto previa infruttuosa escussione del patrimonio del beneficiario: se il patrimonio del venditore-donatario è risultato incapiente in un momento cronologicamente antecedente a quello del-



Si deve inoltre considerare che, il tema prospettato nella presente indagine esula, propriamente, dalla tematica della circolazione della ricchezza donativa, potendo esso venire in rilievo non solo quando il venditore non abbia comunicato la provenienza da donazione – sebbene, certamente, in tale ipotesi la questione assuma una maggiore complessità dettata dall’ulteriore difficoltà di comprendere quali siano gli effetti espliciti tanto dall’azione di riduzione quanto dall’azione di restituzione – ma anche, più in generale, quando egli (per negligenza, ignoranza e, dunque, più in generale, per colpa¹¹⁷) abbia taciuto a parte acquirente una qualunque altra causa evizionale.

Ora che si è giunti alle conclusioni del ragionamento, si potrebbe essere (forse) indotti a ritenere che l’indagine sino a qui condotta non fosse (addirittura) nemmeno meritevole d’esser avviata, a fronte della scarsa rilevanza che la questione – se il compratore che abbia ignorato la provenienza da donazione possa ricevere una qualche tutela – potrebbe assumere nella realtà dei fatti, atteso che ben può considerarsi raro il fatto che il compratore addivenga alla stipula del contratto di compravendita ignorando la provenienza liberale dell’immobile che ne costituisce l’oggetto, dovendosi immaginare che ne venga reso edotto (se non dalla parte venditrice, appunto) quantomeno dal notaio rogante¹¹⁸.

Ma, se ci si lasciasse persuadere da una simile argomentazione, a ben vedere, perderebbe di significato altresì l’intera disciplina della garanzia per evizione che – come si è soltanto parzialmente dimostrato – sovente, presuppone l’ignoranza, da parte del compratore, di vincoli (latamente intesi) sulla *res* che possano andare a pregiudicare la stabilità e la definitività dell’acquisto concluso.

In altri termini, così come può apparire singolare che il compratore sia addivenuto alla stipulazione del contratto di compravendita ignorando la provenienza liberale dell’immobile, potrebbe ritenersi altresì insolito che l’acquirente proceda all’acquisto di un bene ignorandone (perfino) l’altruità, ovvero la circostanza per cui sia gravato da garanzie reali, sequestri, pignoramenti e via dicendo: se così fosse, la disciplina della garanzia per evizione, oltre a rappresentare uno degli istituti di più incerta e difficoltosa interpretazione del diritto dei contratti, sortirebbe il rischio di restare lettera morta nel nostro ordinamento, ciò che invero non è.

Ad ogni modo, per le considerazioni che si sono sino ad ora svolte, è più che plausibile concludere che l’avente causa dal donatario – in ogni caso, a prescindere dalla conoscenza o non della provenienza donativa dell’immobile, al momento della conclusione del contratto di compravendita – ha la piena facoltà di avvalersi *ex lege*, alle condizioni che si sono tutte precisate nel presente elaborato, dei rimedi inerenti alla disciplina della garanzia per evizione, nella speranza che il patrimonio del donatario-venditore si mostri capiente e, dunque, capace di soddisfare le sue ragioni.

l’esercizio dell’azione restitutoria – tanto che il legittimario si è visto costretto a rivolgersi al terzo acquirente a norma dell’art. 563, comma primo, cod. civ. – «è verosimile che lo sarà anche successivamente» e, cioè, quando il medesimo avente causa, soccombente in restituzione, agirà nei suoi confronti per essere risarcito, per ottenere la restituzione del prezzo ed il rimborso a norma degli artt. 1483-1484 cod. civ. (V. BILARDO, *Tutela reale dei legittimari*, cit., 287). È proprio la presa di consapevolezza di una simile problematica che dovrebbe spingere la dottrina a ricercare degli strumenti che consentano di stabilizzare, a priori, l’acquisto avente ad oggetto un immobile proveniente da donazione, al fine di scongiurare, il più possibile, il verificarsi di situazioni spiacevoli – quale quella, da ultimo, prospettata – che vedrebbero un terzo avente causa dal donatario, non solo privato del bene, ma altresì posto in serie difficoltà nel veder concretizzata quella tutela rimediale (rappresentata dalla garanzia per evizione) che, per legge, gli spetta.

¹¹⁷ Nel caso oggetto di studio si è dato per presupposto che la mancata comunicazione della provenienza donativa non sia derivata da una reticenza mendace, tema quest’ultimo che spingerebbe l’interprete ad interrogarsi sull’ulteriore dibattuta questione concernente la configurabilità o non, nel nostro ordinamento, del c.d. dolo omissivo.

¹¹⁸ Al riguardo, si consideri che particolarmente copiosa risulta essere la giurisprudenza in ordine alla responsabilità del notaio che abbia ommesso di avvertire l’acquirente circa le questioni tecniche che sfuggono, di norma, alla cognizione e alla comprensibilità dell’uomo medio: *ex multis*, v. Cass. civ. 18 maggio 2017 n. 12482, in *OneLegale*.