APPROFONDIMENTO CIVILE

# Preliminare, provenienza a titolo donativo del bene, omessa informazione del promissario venditore ed evizione.

**Data pubblicazione:** 20/04/2023

**Autore:** Avv. Roberto Francesco Iannone

**Categoria:** Civile

## Contenuto

**Preliminare, provenienza a titolo donativo del bene, omessa informazione del promissario venditore ed evizione.** L'art. 1481 c.c., prima ancora che l'evizione si consumi, accorda al compratore un rimedio cautelare, consistente nella facoltà di sospensione del pagamento del prezzo, quando egli abbia ragione di "temere che la cosa possa essere rivendicata da terzi". Si ritiene che la norma sia applicabile anche al contratto preliminare di compravendita (Cass. n. 402/1985; n. 3072/1982). Per il collegamento dell'istituto con la norma dell'art. 1460 c.c. occorre che l'esercizio della relativa facoltà non sia contraria a buona fede, e tale indeclinabile condizione ricorre quando il pericolo abbia la necessaria connotazione di serietà e concretezza, "in modo che possa escludersi che esso rappresenti per l'acquirente un semplice pretesto per non adempiere la propria obbligazione". È innegabile che la provenienza da donazione porta con sé la possibilità che questa possa essere attaccata in futuro dai legittimari del donante, i quali, una volta ottenutane la riduzione, potrebbero pretendere la restituzione del bene donato anche nei confronti dei terzi acquirenti (art. 563 c.c.). Nello stesso tempo è altrettanto innegabile che la teorica instabilità insita nella provenienza non determina per sé stessa un rischio concreto e attuale che l'acquirente del donatario si veda privato dell'acquisto. Da questo punto di vista l'analisi deve partire dalla considerazione che il diritto alla legittima si costituisce al momento della morte del donante in base al valore dei beni, relitti e donati, riferiti a quel momento (art. 556 c.c.). Solo all'apertura della successione è possibile appurare se sussiste una "lesione di legittima". Si deve ancora aggiungere che l'esistenza di una lesione di legittima non comporta necessariamente il sacrificio dei donatari, nè tanto meno il sacrificio indistinto

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

di tutti i donatari (artt. 553, 555, 559 c.c.). Le donazioni infatti non sono riducibili se non dopo esaurito il valore dei beni relitti (artt. 553, 555 c.c.). Le donazioni, inoltre, non si riducono proporzionalmente come le disposizioni testamentarie, ma secondo un criterio cronologico, cominciando dall'ultima e risalendo via via alle anteriori (art. 559 c.c.). Ex art. 563 c.c. la c.d. retroattività reale dell'azione di riduzione non è riconosciuta senza limitazioni, dovendo il donatario preventivamente escutere i beni eventualmente esistenti nel patrimonio del donatario (Cass. n. 5042/2011; n 613/1961). Solo in caso di esito negativo di tale escussione il legittimario ha diritto di rivolgersi contro il terzo chiedendogli la restituzione del bene immobile (Cass. n. 1392/1970). In base a tale sistema è inevitabile dedurne che l'esistenza di un rischio concreto e attuale a carico dell'avente causa del donatario, nel senso previsto dall'art. 1481 c.c., potrebbe dirsi attuale solo dopo la morte del donante, quando diviene attuale il diritto del legittimario. La valutazione della concretezza di tale rischio non potrebbe poi prescindere da una indagine sulla consistenza del patrimonio ereditario in relazione al numero e qualità dei legittimari (l'ordinamento riserva ai legittimari una quota del patrimonio del defunto non fissa, ma variabile in ragione degli aventi diritto). In altre parole è certo che in presenza di un concreto e attuale pericolo di rivendica, inteso nel senso sopra descritto, il promissario, al quale sia stata taciuta la provenienza da donazione, sarà certamente abilitato a rifiutare la stipula del contratto definitivo. Nello stesso tempo, però, tale conclusione non può voler dire a contrario che, fino a quando quel pericolo non sia configurabile, la provenienza da donazione sia circostanza irrilevante sulle condizioni dell'acquisto, tale da poter essere impunemente taciuta dal promittente venditore, rimanendo il promissario, ignaro della provenienza, invariabilmente obbligato all'acquisto. In materia di mediazione la Cassazione ha recentemente chiarito che, dati gli inconvenienti cui dà normalmente luogo, la provenienza da donazione dell'immobile promesso in vendita "costituisce circostanza relativa alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, rientrante nel novero delle circostanze influenti sulla conclusione di esso, che il mediatore deve riferire ex art. 1759 c.c. alle parti" (Cass. n. 965/2019). Ne consegue che *Nel preliminare di vendita la provenienza del bene da donazione, pur non abilitando il promissario acquirente ad avvalersi del rimedio dell'art. 1481 c.c., è comunque circostanza che non può essere taciuta, pena la possibilità di rifiuto della stipula del definitivo, a norma dell'art. 1460 c.c., se ne ricorrono gli estremi*. Ed invero nulla esclude che il venditore possa offrire in vista del definitivo delle garanzie sull'assenza in futuro di pericolo di evizione. A sostegno: **Cassazione, sez. II Civile, sentenza 12 dicembre 2019 n. 32694.**

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati