

**L'ALIENAZIONE DI BENI DI PROVENIENZA DONATIVA:
TRA TUTELA REALE DEI LEGITTIMARI ED ESIGENZA DI PROTEZIONE
DELL'ACQUIRENTE O PROMISSARIO ACQUIRENTE**

1. Introduzione e contesto di riferimento.

Il progetto di dottorato che si intende presentare muove da un dato fattuale e giuridico ineludibile: il codice civile vigente assicura allo stretto congiunto del *de cuius*, che sia stato pretermesso ovvero leso nella legittima spettategli per legge, il diritto di agire in riduzione per ottenere la dichiarazione di inefficacia delle liberalità eccessive *mortis causa* ovvero *inter vivos* disposte dall'ereditando della cui successione si tratta.

Ponendo più specificatamente l'attenzione sul caso che in questa sede interessa, in cui la liberalità lesiva della legittima sia costituita da donazione, è appena il caso di ricordare che al riservatario che sia risultato vittorioso in riduzione è riconosciuta la possibilità di agire in restituzione, entro venti anni dalla trascrizione della donazione a norma dell'art. 563 c.c., anche nei confronti dell'avente causa dal donatario, qualora il bene stesso sia stato reso oggetto di specifica alienazione.

Muovendo dall'attuale contesto normativo, con il presente progetto di ricerca si intende fornire un contributo di approfondimento scientifico all'obiettivo di individuare strumenti giuridici idonei a soddisfare l'esigenza, sempre più sentita nella prassi, di bilanciare la tutela reale dei legittimari con il generale interesse alla libera e sicura circolazione dei beni di provenienza donativa: finalità, quest'ultima, che anche il legislatore, con l'introduzione della riforma attuata per il tramite della legge n. 80 del 2005, ha tentato, seppur invano, di perseguire¹. L'importanza di un simile temperamento di interessi trova conferma nella convinzione, vieppiù diffusa, per cui «la realizzazione della certezza del diritto deve essere privilegiata rispetto alla tutela patrimoniale del legittimario»² che, viceversa, va a pregiudicare fortemente la commerciabilità di quei beni che sono fuoriusciti dal patrimonio del *de cuius*, quando questi era ancora in vita, a titolo di liberalità donative.

Una simile riflessione, è bene dirlo, è da collocarsi nel generale malcontento manifestato dalla letteratura specialistica in materia di diritto delle successioni, che da sempre auspica una riforma della successione necessaria³, una successione che risulta ben vista, tuttalpiù, soltanto qualora essa rientri

¹ La riforma, per il tramite della novellazione degli artt. 561 e 563 c.c., ha introdotto il limite temporale ventennale decorrente dalla trascrizione della donazione entro cui il legittimario può agire in restituzione avverso l'avente causa dal donatario, qualora il patrimonio di quest'ultimo sia risultato incapiente. Pur essendosi limitata temporalmente l'efficacia reale della tutela accordata ai riservatari, è da dire che il termine di cui *supra* può essere sospeso e dunque prolungato, a beneficio del coniuge ovvero dei parenti in linea retta del donante che abbiano trascritto e notificato ex art. 563, comma quarto, c.c., l'atto di opposizione alla donazione nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa. Tale sospensione può a sua volta essere protratta nel tempo, ferma restando la facoltà riconosciuta in capo agli stretti congiunti del *de cuius*-donante di rinnovare l'opposizione alla donazione una volta che siano decorsi venti anni dalla trascrizione dell'atto oppositivo stesso. Ne deriva, che «nel conflitto tra il legittimario e il terzo, nulla viene innovato a seguito della riforma, se il legittimario si avvale dell'opposizione» (V. BILIARDO, *Tutela reale dei legittimari e contratto preliminare*, in *I Contratti*, 2020, n. 3, p. 289): il legislatore nel 2005 non ha infatti temperato imparzialmente le esigenze di tutela dei legittimari e degli aventi causa dal donatario, bensì piuttosto ha formalizzato un sistema rimediale orientato a garantire, primariamente, una protezione nei confronti degli stretti congiunti del *de cuius*.

² R. SCOTTI, *Provenienza donativa e tutela dell'avente causa dal donatario*, in *Notariato*, 2020, n. 5, p. 534.

³ La disciplina vigente a livello di ordinamento interno in materia di successione necessaria, appare particolarmente anacronistica nonché inadeguata a soddisfare le esigenze scaturenti dalla prassi, motivo per cui andrebbe senz'altro riformata. Questa è stata la direzione percorsa dal legislatore francese che, pur mantenendo la tradizionale impostazione "reale" della legittima, ha parzialmente rimodulato la rigidità del sistema successorio, introducendo per il tramite della legge n. 728 del 23 giugno 2006 (modificativa degli artt. 929 ss. *Code Civil*), l'istituto della rinuncia anticipata all'azione di riduzione. Nell'ottica di una modernizzazione europeizzante, sembrerebbe piuttosto che il legislatore italiano voglia invece conformarsi al modello di tradizione pandettistica orientato a qualificare la legittima in termini di un mero diritto

nella «fisiologia delle famiglie felici»⁴, accanto alle quali, tuttavia, si radicano le famiglie infelici «rispetto alle quali, invece, i diritti di riserva si rivelano poco adatti, financo irridenti»⁵ ed eccessivamente pregiudizievoli non solo dell'autonomia testamentaria del defunto, bensì anche della circolazione dei beni di provenienza donativa, in quanto, lo si è già accennato, «finché esposti all'azione di riduzione, essi saranno, quantomeno da un punto di vista fattuale, difficilmente commerciabili»⁶.

2. Oggetto dell'indagine.

Muovendo dalla consapevolezza di un simile scenario giuridico e della constatata difficoltà di commercializzazione connaturata ai beni di provenienza donativa, il progetto che si vuole presentare ai fini del dottorato di ricerca si prefigge l'obiettivo di valutare se possa essere accordata una tutela a quell'avente causa dal donatario che abbia concluso un contratto di compravendita ovvero un contratto preliminare di vendita, e che abbia buona ragione di temere che possa subire la perdita del bene compravenduto o promesso in vendita per effetto del positivo esercizio dell'azione di restituzione da parte del legittimario pretermesso, ovvero leso nella legittima, che sia risultato vittorioso in riduzione.

A tal proposito, è risaputo che il Codice Civile appresta una tutela fortemente limitata nei confronti della categoria soggettiva degli aventi causa. L'acquisto di questi ultimi dal donatario è, infatti, fatto salvo nella sola ipotesi espressamente contemplata dall'art. 2652, comma 1, n. 8, c.c.: la disposizione in commento stabilisce che, qualora la trascrizione della domanda di riduzione venga eseguita dopo dieci anni dall'apertura della successione, la sentenza che dovesse accogliere la domanda non pregiudicherebbe i terzi che abbiano acquistato i diritti a titolo oneroso in base ad un atto trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa. Ne deriverebbe che, anche qualora il contratto di compravendita fosse stato prontamente trascritto, il legittimario, potrebbe pretendere la restituzione del bene donato dal *de cuius* ovvero beneficiare del corrispondente equivalente in denaro, nell'ipotesi in cui riuscisse ad esperire positivamente l'azione di riduzione e a trascrivere la relativa domanda entro dieci anni dall'apertura della successione. Qualora non vi provvedesse entro tale termine decennale, il compratore, in qualità di titolare di un diritto acquisito senz'altro a titolo oneroso (ossia in forza di compravendita), potrebbe prevalere sul legittimario qualora abbia trascritto il relativo contratto anteriormente alla trascrizione della domanda di riduzione di cui all'art. 555 c.c.

Sebbene dunque il Codice Civile riconosca una parziale protezione giuridica nei confronti dell'avente causa, quale acquirente a titolo oneroso, si deve sottolineare come si tratti di una tutela comunque eccessivamente circoscritta ed inidonea a garantire che l'acquisto dal donatario possa considerarsi sicuro ed esente da eventuali rischi futuri⁷.

di credito assimilabile al *Pflichtteilsrecht* tedesco ovvero al *Geldpflichtteil* austriaco. Il disegno di legge presentato al Senato in data 19 marzo 2019 (d.d.l. S. 1151/2019), si ripropone infatti di trasformare la legittima 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*, cit., p. 535). Venendo meno, secondo tale prospettiva, la realtà oggi giorno connaturata alla legittima spettante agli stretti congiunti dell'ereditando, con una sostanziale «eliminazione dell'azione di restituzione» (*Ibid.*), verrebbe di fatto arginata la problematica, oggetto del presente progetto di ricerca, connaturata alla dinamica dei traffici giuridici, divenendo *sine dubio* più stabile l'acquisto avente ad oggetto beni di provenienza donativa.

⁴ G. BONILINI, *Autonomia testamentaria, fondamenti costituzionali e bilanciamento di principi*, in *Libertà di disporre e pianificazione ereditaria*, Atti dell'11° Convegno Nazionale 5-6-7 maggio 2016, Napoli, ESI, 2017, p. 23.

⁵ *Ibid.*

⁶ V. BILIARDO, *Tutela reale dei legittimari e contratto preliminare*, cit., p. 288.

⁷ Tale tutela non appare sufficiente a garantire quella certezza dei traffici giuridici che un compratore, una volta esborsato il prezzo, si aspetterebbe di avere. Il terzo acquirente rimane infatti esposto al pericolo di perdere il bene per un lasso di tempo non trascurabile: «la definitività della titolarità del diritto acquisito» (S. ROMANO, *Lo sviluppo dell'azione di riduzione nel conflitto tra tutela dei legittimari e certezza dei traffici giuridici*, in *Studium Iuris*, 2014, n. 6, p. 684) viene infatti acquisita dall'avente causa dal donatario in un futuro lontano nonché successivo alla morte del *de cuius*-donante.

È proprio in considerazione di una simile incertezza che diviene dunque centrale chiedersi se possa essere riconosciuta una tutela rimediale nei confronti di quell'acquirente ovvero di quel promissario compratore che sia venuto a conoscenza, soltanto in un momento successivo rispetto alla conclusione dell'affare, della provenienza donativa del bene oggetto del contratto medesimo. Più precisamente, con riguardo all'ipotesi di avvenuta conclusione di un contratto preliminare di compravendita, la ricerca è volta a valutare se il promissario acquirente possa considerarsi legittimato a rifiutare la stipula del contratto definitivo, atteso che egli «potrebbe subire l'evizione del bene da parte del legittimario, con possibilità di essere risarcito dal donatario quasi del tutto inesistente»⁸. È noto infatti che l'azione di restituzione può essere esercitata avverso l'avente causa soltanto previa infruttuosa escussione del patrimonio del donatario (e dunque del venditore ovvero del promissario alienante a seconda di quale sia la fattispecie concreta in esame): ne deriva che se il patrimonio di quest'ultimo è risultato incapiente già in un momento cronologicamente antecedente a quello dell'esercizio dell'azione restitutoria, tanto che il legittimario si è visto costretto a rivolgersi al terzo acquirente a norma dell'art. 563, comma primo, c.c., «è verosimile che lo sarà anche successivamente e, cioè, quando il suo avente causa, soccombente in restituzione, agirà nei suoi confronti per essere risarcito»⁹.

In altri termini, la ricerca in discorso è diretta a valutare se la sopravvenuta conoscenza della provenienza donativa da parte del compratore/promissario acquirente possa considerarsi idonea a pregiudicare tanto l'equilibrio sinallagmatico instauratosi tra le parti contrattuali, quanto quell'effetto traslativo già perfezionatosi con la stipula del contratto di compravendita o che, comunque, è stato programmato mediante la stipula del contratto preliminare.

È intuitivo come la problematica in discorso assuma rilevanza nella sola ipotesi in cui al terzo avente causa (acquirente/promissario compratore), in sede di trattative dirette alla stipula del contratto di specie, sia stata taciuta la provenienza donativa dell'immobile oggetto dell'affare.

Quella prospettata sin d'ora è una questione giuridica senz'altro alquanto controversa e di immediata rilevanza pratica: se si dovesse accogliere l'orientamento favorevole al riconoscimento della possibilità, in capo al promissario acquirente, di rifiutare la stipula del contratto definitivo, ovvero in capo al compratore di ottenere una qualche altra forma di tutela giuridica, si andrebbe ad assecondare un'esigenza di protezione molto avvertita ma anche ad incentivare, di fatto, "l'immobilizzazione" della ricchezza di provenienza donativa.

3. Stato dell'arte. Se il rischio di perdita del bene per effetto dell'agire in restituzione da parte del legittimario integri un «fatto evizionale».

Fermo restando il pregiudizio subito dall'avente causa che abbia acquistato un bene di provenienza donativa o che comunque si sia impegnato a concludere un contratto definitivo di vendita, è bene, fin da subito, dare atto della sussistenza di orientamenti contrastanti in ordine al possibile riconoscimento di una tutela nei confronti della categoria soggettiva di cui si discute.

Secondo taluni un'opportuna tutela sarebbe da ravvisarsi nella garanzia per evizione dovuta dal venditore al compratore, atteso che con il termine giuridico "evizione" ci si riferisce alla «perdita definitiva di una cosa acquistata»¹⁰ che si verifica per effetto dell'agire di un terzo che «abbia fatto valere in giudizio con vittoria di causa il diritto di proprietà o altro diritto reale sulla cosa compravenduta, ad esempio esercitando rispetto al bene l'azione di rivendica, o l'azione di riduzione»¹¹, ed è proprio quest'ultima la circostanza che si vorrebbe, in sede di un potenziale dottorato di ricerca, opportunamente approfondire. Tali autori sottolineano infatti come, in contrasto

⁸ V. BILIARDO, *Tutela reale dei legittimari e contratto preliminare*, cit., p. 287.

⁹ *Ibid.*, p. 288.

¹⁰ E. RUSSO, artt. 1483-1489, *L'evizione*, in *Il Codice Civile Commentario*, fondato da P. Schlesinger, Milano, Giuffrè, 2016, p. 1.

¹¹ A. TRABUCCHI, *Istituzioni di diritto civile*, a cura di G. Trabucchi, Padova, Cedam, 47° ed., 2015, p. 935.

con la garanzia prestata dal venditore circa la vendita di un bene «inattaccabile»¹², la provenienza da donazione del bene vada ad esporre il promissario acquirente ovvero il compratore, agli effetti pregiudizievoli derivanti dall'eventuale fruttuoso esperimento dell'azione di riduzione e dalla contestuale incapienza patrimoniale del donatario-dante causa.

Nel condurre un simile studio, è necessario partire dalla consapevolezza che al compratore verrebbe riconosciuta in via preventivo-cautelare, qualora avesse buona ragione di temere che la cosa compravenduta possa essere rivendicata da terzi, la facoltà di ottenere la sospensione del pagamento del prezzo ex art. 1481 c.c., nel caso in cui il contratto si sia perfezionato ma l'importo dovuto a titolo di corrispettivo non sia ancora stato versato. È da chiedersi dunque se il rischio di perdita del bene compravenduto intrinsecamente connaturato alla provenienza donativa del bene possa ricondursi alla fattispecie astratta di cui all'art. 1481 c.c., tanto nell'ipotesi in cui sia stato concluso un contratto di compravendita, quanto un contratto preliminare (di vendita), atteso che la disposizione in discorso è suscettibile, per lo meno secondo l'orientamento maggioritario¹³, di essere applicata in via analogica anche in favore del promissario acquirente¹⁴.

Secondo un indirizzo piuttosto condiviso in dottrina e recepito dalla giurisprudenza costante, dovrebbe escludersi l'applicabilità del rimedio cautelare di cui all'art. 1481 c.c. al caso di specie, essendo a tal fine necessario che il «pericolo di evizione sia effettivo, ovvero non meramente presuntivo o putativo, com'è nel caso di un mero timore soggettivo che l'evizione possa verificarsi»¹⁵ per effetto di un soltanto potenziale esercizio dell'azione di restituzione da parte del riservatario.

La fattispecie pratica che si sta considerando è infatti intrisa, a livello fattuale, di profonda incertezza: il rischio lamentato dall'avente causa risulta connotato da un'eventualità più o meno accentuata a seconda di quali siano le circostanze concrete del caso in esame. Più precisamente, un effettivo rischio in capo al compratore ovvero al promissario acquirente di vedersi sottratto il bene (per effetto dell'agire in restituzione da parte del riservatario leso o pretermesso), si sostanzierebbe soltanto nell'ipotesi in cui si dovessero verificare una pluralità di condizioni fattuali coesistenti.

Innanzitutto, il rischio di perdita del bene potrebbe essere concretamente temuto soltanto a partire dal momento cronologico dell'apertura della successione del *de cuius*-donante, quando il legittimario, avuto contezza dell'eventuale lesione dei propri diritti, possa validamente disporre dell'azione di riduzione e dunque di restituzione a norma dell'art. 557, comma secondo, c.c.¹⁶. Affinché possa parlarsi di un concreto pericolo di rivendica, sarebbe inoltre necessario che, al momento dell'apertura della successione, risultasse non solo un'effettiva lesione dei diritti di legittima, ma che, ai fini della reintegrazione della quota di riserva, non fosse sufficiente ottenere la mera riduzione delle disposizioni testamentarie eccessive, dovendosi, viceversa, procedere alla riduzione delle donazioni. Inoltre è da tenersi in considerazione la circostanza per cui le liberalità *inter vivos* disposte vengano dichiarate inefficaci, nei limiti del necessario per soddisfare la legittima spettante al legittimario, secondo un criterio non proporzionale, bensì meramente cronologico¹⁷; infine, ai fini della valutazione di cui si sta discorrendo, non potrebbe senz'altro prescindersi

¹² C. RENDINA, *Contratto preliminare - «un dovere di informativo atipico. Fondamenti e rimedi»*, in *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, 2020, n. 3, p. 533.

¹³ Non manca chi esclude l'applicabilità analogica della disciplina vigente in materia di garanzia per evizione a beneficio del promissario acquirente, argomentando come per effetto della stipula di un mero contratto preliminare, non si produca l'effetto traslativo, con conseguente impossibilità di lamentare un'effettiva perdita del bene in questione.

¹⁴ In tal senso si sono espresse: Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2019, n. 31314; Cass. civ., sez. II, 18 novembre 2011, n. 24340, in *Dejure.it*. Tali pronunce ammettono il promissario acquirente ad avvalersi, in via analogica, dello strumento di cui all'art. 1481 c.c. al fine di ottenere la sospensione dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo di compravendita, qualora abbia buona ragione di temere un effettivo e concreto pericolo di rivendica della *res* ad opera di terzi.

¹⁵ F. T. VESPASIANI, *La provenienza donativa e pericolo di evizione*, in *I Contratti*, 2009, n. 7, p. 668.

¹⁶ A norma dell'art. 557 c.c. il legittimario entra nella disponibilità dell'azione di riduzione a partire dall'apertura della successione.

¹⁷ Il rischio dell'avente causa dal donatario potrebbe escludersi nell'ipotesi in cui la riduzione della donazione posteriore sia di per sé sufficiente a reintegrare la quota di riserva di competenza del legittimario leso ovvero pretermesso: per espressa previsione normativa di cui all'art. 563, comma primo, c.c., il legittimario può infatti chiedere agli acquirenti dal donatario la restituzione dei beni «nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi».

dall'analisi della consistenza dell'asse ereditario e del *donatum* eventualmente assoggettabile all'azione di riduzione, nonché della capienza del patrimonio del donatario al momento in cui viene formalizzata la pretesa restitutoria del legittimario, in quanto, lo si è già precisato, l'azione di restituzione potrebbe essere esperita nei confronti dell'avente causa nella sola ipotesi in cui il patrimonio del donatario-alienante sia stato infruttuosamente escusso¹⁸.

Ora risulta ancora più intuitivo come la questione giuridica oggetto d'attenzione si mostri particolarmente complessa e delicata in quanto il rischio che l'avente causa viene ad assumersi è da intendersi sostanzialmente duplice: non solo egli subisce il rischio di dover restituire il bene acquistato al legittimario, qualora quest'ultimo agisca in restituzione nei termini prescritti dall'art. 563 c.c., ma «non ha neppure la possibilità di misurare, preventivamente questo rischio»¹⁹.

In realtà, nonostante sia evidente il connotato di incertezza insito nella faccenda giuridica oggetto di disamina, è altrettanto vero che innegabile è la circostanza per cui, qualora il contratto stipulato abbia ad oggetto un bene proveniente da liberalità donativa, sussiste senz'altro una «probabile non definitività dell'acquisto in caso di effettiva lesione di legittima»²⁰. Ciò che si sta asserendo equivale a ribadire, come sottolineato da parte della dottrina, che la perdita del bene per effetto dell'agire in restituzione da parte del legittimario, pur essendo talvolta meramente eventuale, non esclude il fatto che il rischio gravante in capo al compratore sia «sempre presente e mai di fatto suscettibile di essere escluso con sicurezza»²¹.

Nell'ambito del ragionamento che si sta conducendo non può non trovare menzione la recente sentenza²² della Corte di Cassazione, la quale si è pronunciata sulla configurabilità del diritto in capo al promissario compratore, ignaro della provenienza donativa del bene che si è obbligato ad acquistare, di rifiutare la stipula del contratto definitivo. In tale occasione, pur avendo asserito che la provenienza del bene da liberalità *inter vivos* non implichi di per sé la sussistenza di un pericolo effettivo di rivendica ex art. 1481 c.c., né tanto meno la limitazione del godimento della *res* di cui all'art. 1489 c.c., i giudici di legittimità hanno riconosciuto l'applicabilità del rimedio generale di cui all'art. 1460 c.c., strumento giuridico quest'ultimo che, di fatto, autorizza «la sospensione dell'esecuzione della prestazione indipendentemente dalla fondatezza dell'azione temuta ove sussista il pericolo “eventuale”»²³.

La pronuncia in discorso riveste un'importanza centrale in quanto per la prima volta la Suprema Corte, in netta controtendenza con la giurisprudenza precedente, ha riconosciuto al promissario acquirente la facoltà di rifiutare la stipula del contratto definitivo, avvalendosi

¹⁸ Tali riflessioni devono essere avanzate con estrema prudenza: ragionando in termini di stipula di un contratto preliminare, potrebbe accadere che il promissario alienante si mostri titolare di un patrimonio capiente, ma che successivamente, al momento in cui il legittimario avanzi la sua pretesa, non sia più tale. È da aggiungersi infine che la circostanza per cui risultino assenti dei soggetti rientranti nella categoria soggettiva dei legittimari del *de cuius*-donante, non sia affatto idonea ad escludere categoricamente la sussistenza di un rischio in capo all'avente causa dal donatario, stante la possibile potenziale sopravvenienza dei riservatari stessi.

¹⁹ V. BARBA, *Circolazione del bene di provenienza donativa e tecniche negoziali per la c.d. stabilizzazione dell'acquisto da parte di terzi*, in *Rivista giuridica del Molise e del Sannio*, 2018, n. 3, p. 52. Il “pregiudizio” subito dall'avente causa è per di più maggiorato dalla circostanza per cui è sempre più difficile che un istituto di credito voglia concedere un finanziamento all'acquirente di un bene di provenienza donativa, in quanto l'eventuale ipoteca iscritta sul medesimo non sarebbe opponibile al legittimario.

²⁰ R. SCOTTI, *Provenienza donativa e tutela dell'avente causa dal donatario*, cit., p. 520.

²¹ F. T. VESPASIANI, *La provenienza donativa e pericolo di evizione*, cit., p. 665. In altri termini «la provenienza donativa evoca di per sé - sia pure in via puramente teorica ed astratta - una futura azione di riduzione, a prescindere, dall'effettiva e concreta sussistenza di elementi oggettivi o indizi che possano manifestare tale nefasta aspettativa» (R. SCOTTI, *Provenienza donativa e tutela dell'avente causa dal donatario*, cit., p. 521).

²² Cass. civ., sez. II, 12 dicembre 2019, n. 32694, in *Dejure.it*.

²³ R. SCOTTI, *Provenienza donativa e tutela dell'avente causa dal donatario*, cit., p. 520.

dell'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c.²⁴, atteso che «la circostanza della provenienza donativa non è irrilevante sulle condizioni di acquisto»²⁵.

Nel caso di specie, il promissario acquirente potrebbe dunque, stando alla recente pronuncia della Suprema Corte, rifiutare l'adempimento della propria prestazione (avente ad oggetto la stipula del contratto definitivo), a condizione che il rifiuto sia conforme al principio di buona fede e correttezza. A norma dell'art. 1460 c.c., infatti, ciascuno dei contraenti «può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione se l'altro, a sua volta, non adempie»: ebbene, tanto premesso, è da valutarsi se il silenzio del promissario alienante circa la provenienza donativa del bene possa qualificarsi quale comportamento integrante un inadempimento contrattuale idoneo ad influire «sull'equilibrio sinallagmatico, in rapporto all'interesse perseguito dalla parte»²⁶.

La pronuncia in commento sarà senz'altro oggetto di opportuno approfondimento in ipotesi di un eventuale avvio di dottorato di ricerca: si dovrà valutare se tanto l'esito (applicabilità del rimedio di cui all'art. 1460 c.c.) quanto la motivazione addotta dalla Corte di Cassazione possano considerarsi condivisibili in punto di diritto e conformi ai principi che informano il nostro ordinamento giuridico. Più precisamente, si tratterà «di capire in cosa si sostanzi l'inadempimento del venditore che pure non abbia opposto alcun rifiuto all'esecuzione dell'impegno traslativo assunto con il preliminare»²⁷. Per il momento, ci si vuole limitare a prospettare una semplice suggestione. Taluni, in dottrina, accogliendo la tesi prospettata dai giudici di legittimità, propongono di qualificare la nozione di «inadempimento» sottesa alla tutela rimediabile di cui all'art. 1460 c.c. che si vuole accordare al promissario acquirente, in termini di un «inesatto adempimento»: per il tramite di una «forzatura» concettuale siffatta si potrebbe dunque ipotizzare che, il promissario alienante, avendo taciuto la provenienza donativa, abbia «violato la promessa traslativa assunta con il preliminare»²⁸. In altri termini, atteso che il promissario acquirente ha avuto contezza della potenziale instabilità ed insicurezza dell'acquisto in un momento soltanto successivo rispetto alla conclusione delle trattative, è come se fosse venuta meno la «coincidenza tra la vicenda traslativa programmata con il preliminare e quella che verrebbe a concretizzarsi a seguito della conclusione del contratto definitivo»²⁹.

4. Segue. Spunti di riflessione ulteriori: tra l'annullabilità del contratto per errore sulla qualità della cosa oggetto del contratto e la violazione di un obbligo informativo «atipico».

Accanto a coloro i quali si impegnano a ricercare un'idonea tutela da accordare all'avente causa dal donatario guardando alla disciplina vigente in materia di garanzia per evizione, vi sono autori che si ripropongono di perseguire il medesimo fine, discostandosi dalla disciplina speciale del contratto di compravendita ed invocando, piuttosto, una differente categoria giuridica di riferimento, ossia quella dell'annullabilità del contratto per vizio del consenso. In altri termini, nel condurre l'indagine in discorso, si potrebbe approfondire se la mancata conoscenza della provenienza donativa del bene compravenduto, provenienza che «rappresenta una qualità fondamentale del bene poiché incide sulla sicurezza e sulla stabilità del trasferimento»³⁰, possa integrare un'ipotesi di errore essenziale ex art. 1428 c.c. e quindi «una causa di annullamento del contratto».

²⁴ «In tema di preliminare di vendita, la provenienza del bene da donazione, anche se non comporta per se stessa un pericolo concreto e attuale di perdita del bene, tale da abilitare il promissario ad avvalersi del rimedio dell'art. 1481 c.c., è comunque circostanza influente sulla sicurezza, la stabilità e le potenzialità dell'acquisto programmato con il preliminare. In quanto tale essa non può essere taciuta dal promittente venditore, pena la possibilità che il promissario acquirente, ignaro della provenienza, possa rifiutare la stipula del contratto definitivo, avvalendosi del rimedio generale dell'art. 1460, c.c., se ricorrono gli estremi» (Cass. civ., sez. II, 12 dicembre 2019, n. 32694, cit.).

²⁵ R. SCOTTI, *Provenienza donativa e tutela dell'avente causa dal donatario*, p. 522.

²⁶ *Ibid.*, p. 523.

²⁷ V. BILIARDO, *Tutela reale dei legittimari e contratto preliminare*, in *I Contratti*, 2020, n. 3, p. 293.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Ibid.*, p. 287.

Ipotizzando una possibile sussunzione della casistica pratica oggetto d'attenzione nella fattispecie *de qua*, sarebbe da valutare se l'omessa indicazione della provenienza del bene da donazione possa integrare un errore *ex art. 1429 n. 2 c.c.*, e dunque un errore sulla "qualità dell'oggetto che, secondo il comune apprezzamento o in relazione alle circostanze, deve ritenersi determinante il consenso", condizione quest'ultima che sembra, per lo meno *prima facie*, soddisfatta nel caso di specie. Allo stesso modo il requisito della riconoscibilità *ex art. 1428 c.c.* di quello che potrebbe dunque qualificarsi come un errore sulla qualità della cosa, sembrerebbe potersi ritenere parimenti sussistente, atteso che, come del resto rilevato tanto dalla dottrina, quanto dalla giurisprudenza, sembrerebbe esservi un vero e proprio onere in capo al venditore/promissario alienante di informare la controparte circa la provenienza donativa del bene stesso.

Proseguendo oltre in questo ragionamento, sembrerebbe anzi che la Corte di Cassazione, con la recente sentenza di cui *supra*, abbia voluto normalizzare la sussistenza di un dovere precontrattuale³¹ di informazione "atipico"³² in capo al promissario alienante³³. Sarebbe dunque interessante, nell'ambito della ricerca in esame, approfondire se possa configurarsi una responsabilità precontrattuale in capo al venditore/promissario alienante, atteso che «una tipica espressione della buona fede nelle trattative è considerato il dovere di informare l'altra parte sulle circostanze di rilievo che attengono all'affare»³⁴.

Secondo un orientamento sempre più diffuso in giurisprudenza, è da ammettersi infatti la configurabilità di una responsabilità precontrattuale non solo in capo a quel contraente che abbia violato un dovere informativo avente ad oggetto «le circostanze che rendono il contratto invalido, inefficace o inutile»³⁵, bensì parimenti nei confronti di colui che, in sede di trattative, abbia «taciuto circostanze che avrebbero influito in maniera rilevante sulla formazione del consenso della controparte»³⁶.

Inoltre, proprio scorrendo in termini di violazione di un obbligo informativo di natura precontrattuale, sarebbe interessante ulteriormente approfondire se una simile condotta omissivo-reticente possa integrare la fattispecie del "dolo omissivo", che ha formato oggetto di plurime riflessioni tanto dottrinali quanto giurisprudenziali³⁷. Più precisamente si dovrà valutare, ammesso si

³¹ La buona fede contrattuale impone l'assunzione di comportamenti regolati da correttezza e lealtà, tanto nel momento dell'esecuzione del contratto, tanto nella fase antecedente delle trattative. Tra gli obblighi imposti dalla buona fede richiesta a norma degli artt. 1337 e 1375 c.c., rientra il dovere di fornire, a controparte, le informazioni essenziali ai fini del perfezionamento dell'affare.

³² Si tratterebbe di un dovere informativo non espressamente previsto dal legislatore, bensì ricavabile in via interpretativa dalla clausola generale della buona fede.

³³ «Tra gli obblighi informativi genericamente derivanti dal principio di buona fede, rientra il dovere dell'alienante di denunciare la provenienza donativa del bene, alla luce dell'incertezza che tale circostanza proietta sulla stabilità dell'affare» (C. RENDINA, *Contratto preliminare - «un dovere di informativo atipico. Fondamenti e rimedi»*, cit., p. 533). A proposito della sussistenza di un dovere informativo in capo al promissario alienante è essenziale ricordare come la Corte di Cassazione abbia imposto l'obbligo in capo al mediatore di informare *ex art. 1759 c.c.* il contraente circa la provenienza donativa dell'immobile, in quanto essa «costituisce circostanza relativa alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, rientrante nel novero delle circostanze influenti sulla conclusione di esso» (Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2019, n. 965). Ne deriva che se la provenienza donativa costituisce oggetto di un obbligo informativo in capo al mediatore, «a maggior ragione essa non potrà essere taciuta dal promittente venditore» (Cass. civ., sez. II, 12 dicembre 2019, n. 32694, cit.).

³⁴ C. M. BIANCA, *Diritto civile, III, Il contratto*, Milano, Giuffrè, 2000, p. 163.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ C. RENDINA, *Contratto preliminare - «un dovere di informativo atipico. Fondamenti e rimedi»*, cit., p. 533. Secondo un orientamento illustre ma sempre meno condiviso, il dovere di informazione in sede di trattative contrattuali, dovrebbe limitarsi ad avere ad oggetto le cause di invalidità o di inefficacia del contratto, le «circostanze di inadempimento», e non riguardare viceversa la «convenienza dell'affare» (così C. M. BIANCA, *Il Contratto*, cit., p. 163). Viceversa, secondo una convinzione, ad oggi sempre più diffusa, il dovere di buona fede del contraente deve intendersi ampliato fino a ricomprendervi l'obbligo di fornire informazioni rilevanti per l'economia dell'affare: così Cass. civ., 8 ottobre 2008, n. 24795; Cass. civ., 17 settembre 2013, n. 21255; Cass. civ., 23 marzo 2016, n. 5762.

³⁷ A livello nazionale, la categoria del "dolo omissivo" è da sempre oggetto di dibattito giuridico: alcuni autori della materia civilistica, traendo argomento dall'«incapacità del silenzio di incidere sulla realtà» (F. RENDE, *Violazione di regole informative e rimedi a dieci anni dalle sentenze Rordorf*, in *I Contratti*, 2017, n. 2, p. 204), escludono possa

voglia accogliere quell'orientamento favorevole a riconoscere una forma di rilevanza al "silenzio" di controparte³⁸, se l'omissione di un'informazione dovuta, vada ad integrare (e in ipotesi di risposta affermativa, è da chiedersi a quali condizioni) gli estremi del dolo omissivo³⁹, con conseguente applicabilità della disciplina dell'annullabilità del contratto per vizio del consenso.

Viceversa, nell'ipotesi in cui la condotta reticente di controparte non sia stata perfezionata con l'intento fraudolento di indurre taluno a contrarre (ovvero a contrarre a condizioni meno vantaggiose), è da ritenersi, secondo l'orientamento maggiormente diffuso, che il solo rimedio invocabile da parte del contraente "leso" sia rappresentato dall'azione risarcitoria. A tal proposito, in materia di responsabilità precontrattuale, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sentenze gemelle n. 26724 e n. 26725 del 19 dicembre 2007) hanno proposto di adottare un criterio cronologico al fine di individuare quale sia il rimedio esperibile da parte del contraente "leso": i giudici di legittimità in tale sede hanno asserito come la mancata comunicazione di un'informazione rilevante in una fase antecedente ovvero contemporanea alla conclusione del contratto, costituisca fonte di responsabilità precontrattuale in capo al contraente reticente, con conseguente facoltà, in capo all'altra parte del rapporto contrattuale, di esperire rimedi meramente risarcitori. Viceversa, la violazione dei doveri informativi «nascenti nella fase esecutiva, sarebbe qualificabile alla stregua di inadempimento contrattuale e, pertanto, consentirebbe la risoluzione del contratto»⁴⁰.

La materia della responsabilità precontrattuale e dei correlati doveri informativi ha assunto negli ultimi anni una rilevanza centrale, non solo a livello giuridico nazionale, bensì più genericamente, a livello europeo. A tal proposito è bene precisare come il d.d.l. S. 1151/2019 di cui si è detto *supra* (cfr. nota n. 3), preveda l'introduzione di una disposizione *ad hoc* diretta a codificare espressamente un dovere di informazione "generalizzato"⁴¹ di natura precontrattuale ed inderogabile, a carico di quella parte che sia a conoscenza di una «informazione di rilievo determinante il consenso dell'altra»⁴².

Si tratta di una riforma che il sistema giuridico italiano sembrerebbe voler introdurre conformandosi in buona parte alla disciplina normativa di recente introdotta in Francia. Il legislatore

parlarsi di «dolo omissivo» ritenendo che i raggiri di cui all'art. 1439 c.c. possano essere integrati esclusivamente da comportamenti di carattere attivo-commissivo (così V. PIETROBON, *Errore, volontà e affidamento nel negozio giuridico*, Cedam, Padova, 1990). Altri studiosi, viceversa, riconoscono nella condotta silente un significato autonomo produttivo di effetti giuridici: secondo tale prospettiva «l'omissione dell'informazione sarebbe da equiparare all'informazione (fatto commissivo) che neghi esplicitamente l'esistenza della circostanza negativa» (D'AMICO, *Attuazione della delega contenuta nell'art. 1, comma 1, lett. f, del d.d.l. S. 1151/2019. Una proposta*, in *Persona e Mercato*, 2020, n. 3, p. 193). In termini di una prospettiva comparatistica, è da precisarsi come il legislatore francese si sia viceversa occupato di codificare espressamente il dolo omissivo all'art. 1137, comma secondo, del *Code Civil*, che recita così: «*constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie*», con la precisazione, al comma terzo, che non costituisce "dol" la mancata comunicazione a controparte della «*son estimation de la valeur de la prestation*».

³⁸ L'orientamento largamente diffuso si mostra propenso ad «ampliare progressivamente i confini del dolo, contemplando quale causa di annullamento anche la reticenza che si inserisca in una complessiva *machinatio* indirizzata all'inganno» (C. RENDINA, *Contratto preliminare - «un dovere di informativo atipico. Fondamenti e rimedi»*, cit., p. 535), atteso che la reticenza e il silenzio non sono sufficienti, di per sé, ad integrare l'elemento soggettivo del dolo, qualora il comportamento omissivo non sia stato preordinato, con malizia e astuzia, a trarre in inganno il *deceptus*: così si sono espresse Cass. civ., sez. II, 15 marzo 2005, n. 5549; Cass. civ., sez. II, 20 aprile 2006, n. 9253.

³⁹ A tal proposito si consideri che l'art. 4:107 PECL, al primo comma, qualifica come comportamento doloso qualsiasi omissione intenzionale di informazione «che, secondo buona fede e correttezza, avrebbe dovuto essere rivelata» alla controparte in sede di trattative. Allo stesso modo l'art. II.-7:205, comma primo, DCFR, prevede quale rimedio l'annullabilità del contratto ove la stipulazione dello stesso sia stata determinata «[...] by fraudulent misrepresentation, whether by words or conduct, or fraudulent non-disclosure of any information which good faith and fair dealing, or any pre-contractual information duty, required that party to disclose».

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ L'obbligo di fornire le informazioni rilevanti in sede di trattative, secondo il disegno di legge presentato, andrebbe infatti a collocarsi nell'ambito della c.d. «contrattazione individuale» e non viceversa nella «contrattazione standardizzata» (G. D'AMICO, *Attuazione della delega contenuta nell'art. 1, comma 1, lett. f, del d.d.l. S. 1151/2019*, cit., p. 192) con i consumatori, caratterizzata, per sua natura, da una fisiologica asimmetria informativa.

⁴² Art.1 lettera f) del d.d.l S. 1151/2019.

francese, per il tramite dell'*ordonnance* n. 2016-131 del 10 febbraio 2016, ha infatti codificato espressamente un sistema di responsabilità precontrattuale mediante l'apposita configurazione, contenuta nella disposizione normativa di cui all'art. 1112-1 *Code Civil*, di un dovere informativo generalizzato. Il Codice Civile francese prevede, del resto, che il contraente in possesso di «*une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre*» (contraente), debba informarlo quando quest'ultimo ignori tale informazione stessa.

È proprio adottando una simile prospettiva comparatistica che parte della dottrina non manca di rilevare che, mentre il legislatore francese ha espressamente previsto che la violazione dell'obbligo informativo determini, a norma dell'ultimo comma dell'art. 1112-1 *Code Civil*, oltre alla «*responsabilité de celui qui en était tenu*», l'annullamento del contratto («*l'annulation du contrat*»), sembrerebbe viceversa che il «testo del d.d.l.-delega per la riforma del codice civile italiano» sia invece propenso ad «escludere la conseguenza dell'invalidità del contratto»⁴³.

Ad ogni modo, nel silenzio del d.d.l. S. 1151/2019 circa il rimedio applicabile in ipotesi di violazione dell'obbligo informativo precontrattuale e nell'incertezza che una simile programmata riforma venga realmente aggiornata, è da prendersi atto, nei limiti di quanto interessa in tale sede, di quanto già asserito *supra*: la tutela da accordarsi a fronte della violazione di un obbligo precontrattuale informativo, secondo l'orientamento ad oggi nettamente prevalente, andrebbe ravvisata nell'esperibilità di una mera azione risarcitoria⁴⁴.

Discostandosi da una simile impostazione e tornando a concentrare l'attenzione sulla pronuncia della Corte di Cassazione che ha espressamente legittimato l'avente causa dal donatario ad esperire il rimedio di cui all'art. 1460 c.c., è da rilevare come essa risulti particolarmente innovativa e come vada a dispiegare una rilevanza centrale nell'ambito del discorso concernente l'individuazione dei rimedi da accordare alla parte contrattuale nei confronti della quale sia stato violato un dovere di informazione precontrattuale. I giudici di legittimità, accordando all'avente causa dal donatario, cui sia stata taciuta la provenienza del bene da donazione, il diritto di avvalersi del rimedio di cui all'art. 1460 c.c., hanno, di fatto, nonostante «il rimedio risarcitorio sia lo strumento più comunemente percorso a fronte di violazioni di obblighi informativi»⁴⁵, esteso la portata applicativa del diritto di richiedere la risoluzione del contratto anche a fattispecie giuridiche che esulano dal mero inadempimento delle prestazioni in sede di esecuzione del contratto.

Una buona parte della dottrina che si è mostrata favorevole al *decisum* della Suprema Corte, ha escluso la rilevanza della disciplina della garanzia per evizione nel *thema* oggetto del presente progetto, ritenendo piuttosto di dover individuare nel rimedio della risoluzione (genericamente considerata nella molteplicità delle sue forme e, dunque, anche nei termini di eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c.) lo strumento giuridico idoneo a fornire adeguata tutela a quel contraente che, «se avesse conosciuto le informazioni omesse dalla controparte, non avrebbe concluso il contratto»⁴⁶.

Secondo l'orientamento da ultimo menzionato, apparirebbe infatti ragionevole, in ipotesi di violazione di un obbligo informativo precontrattuale, riconoscere al contraente «leso», il diritto di ricorrere non tanto al rimedio risarcitorio, bensì piuttosto allo strumento risolutivo ogniquale volta in cui «gli effetti della condotta scorretta tenuta durante le trattative»⁴⁷ si andranno a concretizzare nella fase strettamente esecutiva del contratto.

Se si decidesse di condividere una simile impostazione giuridica, nel caso di specie dovrebbe rilevarsi che nonostante il silenzio circa la provenienza donativa del bene «si configuri nella fase precontrattuale», esso risulta «idoneo a produrre effetti che si manifesteranno, nella loro concretezza

⁴³ G. D'AMICO, *Attuazione della delega contenuta nell'art. 1, comma 1, lett. f, del d.d.l. S. 1151/2019*, cit., p. 193.

⁴⁴ Così anche C. SCOGNAMIGLIO, voce «I vizi del consenso», in *Enciclopedia del Diritto - I Tematici I*, Giuffrè, Milano, 2021, p. 1198.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ C. RENDINA, *Contratto preliminare - «un dovere di informativo atipico. Fondamenti e rimedi»*, cit., p. 536.

⁴⁷ *Ibid.*

e potenziale lesività, solo nella fase esecutiva del rapporto»⁴⁸ con conseguente legittimazione in capo al contraente leso di ricorrere allo strumento della risoluzione contrattuale⁴⁹.

Considerata la complessità del tema, si dovranno analizzare approfonditamente, nella prospettiva di una potenziale futura ricerca, i rimedi astrattamente invocati dalla dottrina ovvero dalla giurisprudenza, a fronte della violazione dell'obbligo informativo precontrattuale (risarcimento del danno/annullamento del contratto per vizio del consenso/risoluzione) per valutare se possano, effettivamente, ritenersi applicabili a beneficio di quel contraente cui sia stata taciuta un'informazione rilevante in sede di trattative, tendendo conto della necessità di ristabilire una più chiara linea di confine tra la responsabilità precontrattuale (fonte di un mero risarcimento del danno) e l'inadempimento contrattuale.

5. Riepilogo degli obiettivi dell'indagine.

Per chiarezza espositiva, riteniamo opportuno ricapitolare di seguito le questioni giuridiche principali che la ricerca di dottorato si propone di analizzare:

1. approfondire se possa trovare applicazione la disciplina della garanzia per evizione al caso di specie: indagare dunque se l'acquirente cui sia stata taciuta la provenienza donativa possa chiedere la riduzione del prezzo (art. 1481 c.c.), ovvero avvalersi degli ulteriori rimedi previsti dal Codice Civile in ipotesi in cui l'evizione si consumi (artt. 1483-1486 c.c.) nella consapevolezza che se il legittimario ha agito in restituzione nei confronti dell'avente causa, è perché il patrimonio del donatario è incapiente;
2. valutare se possano applicarsi analogicamente le disposizioni vigenti in materia di garanzia per evizione a tutela del promissario acquirente: in ipotesi di risposta affermativa, analizzare se possa condividersi l'orientamento della Corte di Cassazione diretto ad escludere, in capo al promissario acquirente, la facoltà di ricorrere allo strumento di cui all'art. 1481 c.c. per rifiutare la stipula del contratto definitivo⁵⁰;
3. analizzare gli strumenti giuridici proposti dalla prassi al fine di ridurre il rischio gravante in capo all'avente causa dal donatario, nonché allo scopo di incentivare la circolazione dei beni di provenienza donativa, per studiare se siano conformi ai principi vigenti a livello di ordinamento giuridico e se possano considerarsi meritevoli di applicabilità⁵¹;

⁴⁸ *Ibid.*, p. 536.

⁴⁹ Là dove venisse accolta una simile soluzione sul piano rimediale, verrebbe ad estendersi la portata applicativa connaturata al rimedio risolutorio, generalmente diretto a fornire un'adeguata tutela al contraente in ipotesi di inadempimento contrattuale in senso stretto, andando ad applicarsi anche a quelle peculiari ipotesi in cui «la violazione del dovere precontrattuale ex art. 1337 c.c. si ripercuote sull'esecuzione del contratto» (*Ibid.*). Si mostrano altresì favorevoli ad una simile estensione applicativa del rimedio risolutorio E. DEL PRATO, *Ai confini della risoluzione per inadempimento*, in *Lo spazio dei privati*, Zanichelli, Bologna, 2016, p. 441 ss.; F. SCAGLIONE, *Responsabilità precontrattuale e flessibilità del sistema rimediale*, in *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, 2016, n. 7-8, p. 1072; G. VISINTINI, *La reticenza nella formazione dei contratti*, Padova, Cedam, 1972, p. 319.

⁵⁰ Sarebbe interessante ragionare sulla circostanza per cui l'art. 1481 c.c. non stabilisce in realtà che il pericolo di evizione debba essere attuale e concreto (come indicato dalla Corte di Cassazione), ma si limita a far riferimento all'ipotesi in cui l'acquirente «ha ragione di temere che la cosa o una parte di essa possa essere rivendicata da terzi», «timore senz'altro ricorrente nel caso di provenienza donativa del bene, alla quale il pericolo di rivendica del terzo è obiettivamente connaturato» (M. BELLANTE, *Provenienza donativa del bene e rifiuto di stipula del contratto definitivo ex art. 1481 c.c.*, in *I Contratti*, 2013, n. 3, p. 284).

⁵¹ Tanto nella prassi quanto nella dottrina, taluni propongono di legittimare una forma di rinuncia anticipata all'azione di restituzione (quando il donante sia ancora in vita), ovvero di ricorrere all'istituto della risoluzione del contratto di donazione per mutuo dissenso, alla novazione ovvero alla riqualficazione della causa del contratto di donazione; altri ancora prospettano la configurabilità di una garanzia evizionale «rafforzata» e dunque ricomprensiva dell'evizione da parte del legittimario; non mancano infine coloro i quali ipotizzano di ricorrere alla prestazione di una fideiussione da parte del donante (ammesso sia ancora in vita) ovvero dei legittimari non donatari, ovvero alla stipulazione di una polizza assicurativa nell'interesse del terzo acquirente.

4. soffermandosi sullo studio dei caratteri essenziali del contratto preliminare di compravendita, approfondire quali siano gli obblighi che i contraenti assumano all'esito della stipulazione dello stesso e quando, più precisamente, la parte contrattuale possa dirsi legittimata a rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo, senza che tale comportamento rappresenti un inadempimento legittimante il ricorso, di controparte, allo strumento di cui all'art. 2932 c.c.⁵²;
5. valutare se il compratore ed il promissario acquirente possano richiedere l'annullamento del contratto invocando la sussistenza di un errore sulla qualità dell'oggetto ai sensi dell'art. 1429 n. 2 c.c., essendo stata loro taciuta la provenienza donativa del bene in sede di trattative, con opportuno approfondimento dell'ambito applicativo del disposto di cui agli artt. 1428-1429 c.c.;
6. nell'ambito del generale dibattito teso ricercare uno spazio di rilevanza giuridica alla figura del c.d. dolo omissivo⁵³, analizzare se il comportamento del donatario-dante causa che abbia taciuto la provenienza donativa possa, e se del caso a quali condizioni, rientrare nella siffatta categoria concettuale di vizio del consenso di cui si discute e dare quindi luogo all'annullabilità del contratto;
7. valutare se possa configurarsi una responsabilità precontrattuale in capo al venditore/promissario alienante, per aver quest'ultimo, omesso di comunicare la provenienza donativa del bene⁵⁴. Assume dunque rilievo, a tal proposito, chiedersi se la comunicazione avente ad oggetto la provenienza donativa del bene, costituisca realmente oggetto di un dovere precontrattuale "atipico" o se, concludere per una tale conclusione, vorrebbe dire muoversi verso quella tendenza, senz'altro da scongiurarsi, propensa a configurare la sussistenza di una sorta di obbligo informativo "omnicomprensivo" in capo ai contraenti.

6. Metodologie prescelte.

Ai fini della ricerca in discorso, per quanto concerne l'analisi del diritto interno, sarà opportuno introdurre il *thema* oggetto della riflessione effettuando una breve, seppur imprescindibile, ricognizione della tutela accordata ai legittimari in materia di successione necessaria (artt. 536-564 c.c.), con particolare attenzione rivolta alla disciplina concernente l'azione di restituzione (art. 561-563 c.c.), all'istituto dell'opposizione alla donazione di cui all'art. 563, comma 4, c.c., nonché alla circoscritta tutela accordata dall'ordinamento giuridico agli aventi causa (art. 2652 n. 8 c.c.).

Una volta introdotto il problema, l'intenzione è di procedere ad analizzare approfonditamente la disciplina in materia di garanzia per evizione (di cui agli artt. 1481-1495 c.c.) per le ragioni già sufficientemente esplicate *supra*.

Come già precisato, risulterebbe inoltre essenziale avviare un puntuale approfondimento circa la possibile configurabilità di una responsabilità precontrattuale in capo al promissario alienante derivante dall'asserita violazione dell'obbligo informativo, posto a suo carico, in conformità al principio di buona fede e correttezza di cui agli artt. 1175 e 1337 c.c. Per affrontare la tematica in questione, sarebbe interessante, nei limiti di quanto interessa ai fini della ricerca oggetto di disamina, approfondire come tale dovere precontrattuale venga articolato nei principali ordinamenti giuridici

⁵² In dottrina ci si chiede provocatoriamente «per quanto tempo il promittente venditore resterà vincolato ad un preliminare senza poter agire nè ex art. 2932 c.c. nè in risoluzione ex art. 1453 c.c.: così C. CONSOLO, *La Suprema Corte e la circolazione dei (tanti o quanti...) beni di provenienza donativa o successoria*, cit., p. 617.

⁵³ La dottrina si chiede se il dolo omissivo sia da qualificarsi in termini di un dolo-vizio sussumibile nella fattispecie normativa di cui all'art. 1439 c.c. ovvero se debba essere inteso quale reticenza meramente produttiva di un'obbligazione risarcitoria a fronte della violazione del dovere di buona fede di cui all'art. 1337 c.c. avendo il soggetto omesso di rilevare un'informazione rilevante.

⁵⁴ A tal proposito sarebbe interessante approfondire la provocazione lanciata da parte della dottrina alla quale preme di sottolineare come «nell'assoluta maggioranza dei casi il donatario non è un giurista nè un professionista immobiliare, e lui per primo non sarà a conoscenza del - complicatissimo anche per i tecnici - regime dei beni di provenienza donativa specie al momento della firma di un semplice preliminare» (*Ibid.*).

esteri, in particolare, in Gran Bretagna⁵⁵, Francia e Germania, al fine di valutare quali siano i rimedi posti da tali ordinamenti a tutela del contraente “leso”, e dunque, nel caso di specie che qui interessa, a tutela dell’avente causa dal donatario. Nell’affrontare la macro-tematica della responsabilità precontrattuale e dei connessi obblighi informativi, risulterà senz’altro imprescindibile lo studio dei progetti di matrice europea diretti ad armonizzare il diritto dei contratti, con particolare attenzione rivolta al *Draft Common Frame of Reference* al quale va riconosciuto il merito di aver dedicato un’apposita sezione (sez. I, capitolo III, libro II) ai «*pre-contractual duties*» e, più genericamente, agli «*information duties*»⁵⁶.

Tali disposizioni forniranno senz’altro interessanti spunti di riflessione, tanto in materia responsabilità contrattuale, quanto di vizi del consenso e di relativi rimedi accordabili al contraente leso, che verranno adeguatamente approfonditi nelle opportune sedi, al fine di ricercare se una tutela possa essere accordata all’avente causa dal donatario cui sia stata taciuta un’informazione strettamente rilevante ai fini della conclusione dell’affare.

Bibliografia essenziale

BARBA V., *Circolazione dei beni di provenienza donativa e tecniche negoziali per la c.d. stabilizzazione dell’acquisto da parte di terzi*, in *Rivista giudica del Molise e del Sannio*, 2018, n. 3, pp. 51-111.

BELLANTE M., *Provenienza donativa del bene e rifiuto di stipula del contratto definitivo ex art. 1481 c.c.*, in *I Contratti*, 2013, n. 3, pp. 277-285.

BENATTI B., *La responsabilità precontrattuale*, Milano, Giuffrè, 1963.

BIANCA C. M., *La vendita e la permuta*, in *Trattato di diritto civile*, F. VASSALLI (diretto da), VIII, Torino, Utet, 1993.

BIANCA C. M., *Diritto civile*, III, *Il contratto*, Milano, Giuffrè, 2° ed., 2000.

BIANCA, C. M., *Diritto civile*, II, *Le Successioni*, Milano, Giuffrè, 5° ed., 2015.

BILIARDO V., *Tutela reale dei legittimari e contratto preliminare*, in *I Contratti*, 2020, n. 3, pp. 284-294.

CACCAVALE, C., *Riducibilità del titolo di provenienza e distribuzione del rischio contrattuale nella compravendita immobiliare*, in *Giustizia Civile*, 2001, n. 6, pp. 457-472.

CAPRIOLI R., *La circolazione dei beni immobili donati nel primo ventennio dalla trascrizione della donazione*, in *Contratto e impresa*, 2017, n. 1, pp. 1079-1110.

⁵⁵ L’ordinamento di *common law*, connotato da una visione “antagonistica” del contratto, pur essendosi da sempre mostrato restio nel riconoscere un dovere generale di buona fede, e dunque un dovere informativo precontrattuale, ha ammesso il rimedio dell’«*estoppel by silence*» quando il silenzio di un contraente arrechi un pregiudizio alla controparte.

⁵⁶ L’art. II.-3:101 DCFR stabilisce che «*the business has a duty to disclose to the other person such information concerning the goods*»; egli ha altresì il dovere «*to ensure that the communication in fact contains all the relevant information*» (art. II.-3:102, comma 2). Particolare attenzione vorrà essere rivolta anche all’art. II.-7:201 ai sensi del quale la parte può richiedere l’annullamento del contratto («*may avoid a contract for mistake*») se controparte «*caused the contract to be concluded in mistake by failing to comply with a pre-contractual information duty*». Viene inoltre precisato che la mancata comunicazione di un’informazione («*a non-disclosure*») «*is fraudulent if it is intended to induce the person from whom the information is withheld to make a mistake to that person’s prejudice*» (art. II.-7:205, comma II, DCFR).

- CARLINI G. – UNGARI TRASATTI C., *La tutela degli aventi causa a titolo particolare dai donatari: considerazioni sulla l. n. 80 del 2005*, in *Rivista del Notariato*, 2005, n. 4, pp. 773-814.
- CHIRICALLO N., *Il pericolo concreto e attuale di evizione legittima il promissario acquirente a rifiutare la stipula del definitivo*, in *Studium Iuris*, 2020, n. 6, pp. 776-794.
- CONSOLO C., *La Suprema Corte e la circolazione dei (tanti o quanti...) beni di provenienza donativa o successoria: quando la cura è (gran) peggio del male*, in *Il Corriere giuridico*, 2020, n. 5, pp. 616-618.
- D'AMICO G., *La rinuncia all'azione di restituzione nei confronti del terzo acquirente di bene di provenienza donativa*, in *Rivista del Notariato*, 2011, p. 1271-1301.
- D'AMICO G., *Attuazione della delega contenuta nell'art. 1, comma 1, lett. f, del d.d.l. S. 1151/2019. Una proposta*, in *Persona e Mercato*, 2020, n. 3, pp. 190-198.
- DELLE MONACHE S., *Tutela dei legittimari e limiti nuovi all'opponibilità della riduzione nei confronti degli aventi causa dal donatario*, in *Rivista del Notariato*, 2006, n. 2, pp. 305-321.
- DIANIN M., *Bene di provenienza donativa e tutela giuridica del promissario acquirente*, in *Studium Iuris*, 2020, n. 7-8, pp. 914-918.
- FAZIO M., *Dolo omissivo e doveri di informazione*, in *I Contratti*, 2019, n. 1, pp. 58-71.
- GALLO P., *Trattato di diritto civile, V, Il contratto*, Torino, Giappichelli, 2017.
- GRASSO B., *Eccezione di inadempimento e risoluzione del contratto, Profili generali*, Napoli, Jovene, 1973.
- GRISI G., *L'obbligo precontrattuale di informazione*, Napoli, Jovene, 1990.
- IACCARINO G., *Rinuncia all'azione di restituzione, prima della morte del donante: soluzioni operative*, in *Notariato*, 2012, n. 4, pp. 395-410.
- IACCARINO G., *La circolazione dei beni di provenienza donativa*, in *Tradizione e modernità del diritto ereditario nella prassi notarile*, in *Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato*, 2016, n. 1.
- LENTI M. R., *La provenienza donativa e il precario equilibrio tra certezza dei traffici giuridici e protezione dei legittimari*, in *Studium Iuris*, 2017, n. 1, pp. 32-37.
- MAGLIULO F., *L'acquisto dal donatario tra rischi ed esigenze di tutela*, in *Notariato*, 2002, n. 1, pp. 93-107.
- MAGLIULO F., *Il problema delle "provenienze donative" tra vecchie questioni e nuove norme*, in *Novità e problemi in materia di circolazione immobiliare, Quaderni, Notariato, Atti del III Convegno Nazionale Associazione Giovani Notai*, Roma, 19 e 20 settembre 2008.
- MENGONI, L., *Successioni per causa di morte, Parte Speciale, Successione necessaria*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da A. Cicu e F. Messineo, Vol. 2, Milano, Giuffrè, 4° ed., 2000.
- MONEGAT M., *Il mediatore non può omettere di informare che l'immobile di provenienza donativa*, in *Immobili & proprietà*, 2019, n. 2, pp. 120-122.

ONOFRI M., *Provenienza donativa dell'immobile e responsabilità del mediatore nelle trattative*, in *Immobili e proprietà*, 2009, n. 8, pp. 481-485.

PALAZZO A., *Provenienze donative, successivi trasferimenti e tecniche di tutela degli interessi*, in *Rivista di diritto civile*, 2003, n. 3, pp. 317-324.

RENDE F., *Violazione di regole informative e rimedi a dieci anni dalle sentenze Rordorf*, in *I Contratti*, 2017, n. 2, pp. 201-215.

RENDINA C., *Contratto preliminare - «un dovere informativo atipico. Fondamenti e rimedi»*, in *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, 2020, n. 3, pp. 532-538.

ROMANO S., *Lo sviluppo dell'azione di riduzione nel conflitto tra tutela dei legittimari e certezza dei traffici giuridici*, in *Studium Iuris*, 2014, n. 6, pp. 684-694.

RUBINO D., *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da A. CICU - F. MESSINEO, XXIII, Milano, Giuffrè, 1962.

RUSSO R., *L'evizione*, in *Il Codice Civile Commentario*, diretto da P. SCHLESINGER, artt. 1483-1489, Milano, Giuffrè, 2016.

SANGERMANO F., *La rilevanza della circostanza inerente è la provenienza donativa del bene promesso in vendita nel contratto preliminare*, in *Il Foro italiano*, 2020, n. 7-8, pt. 1, pp. 2273-2279.

SAPONE N., *La responsabilità precontrattuale*, Milano, Giuffrè, 2008.

SCAGLIONE F., *Responsabilità precontrattuale e flessibilità del sistema rimediale*, in *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, 2016, n. 7-8, p. 1063-1075.

SCOTTI R., *Provenienza donativa e tutela dell'avente causa dal donatario*, in *Notariato*, 2020, n. 5, pp. 515-536.

TASSIRANI F., *La "provenienza" donativa tra ragioni dei legittimari e ragioni della sicurezza degli acquisti*, in *Studi e materiali CCN*, 2005, n. 2, p. 1141.

TATARANO M., *Il cielo sopra Torino. A proposito di rinuncia anticipata all'azione di restituzione*, in *Diritto delle successioni e della famiglia*, 2016, n. 1, pp. 216-251.

TIMPANO V., *La circolazione dei beni di provenienza donativa: instabilità degli acquisti a tutela del promissario acquirente*, in *I Contratti*, 2019, n. 4, pp. 399-408.

TORRONI A., *La donazione immobiliare: il difficile equilibrio tra le contrapposte esigenze di tutela dei legittimari e di sicura circolazione dell'immobile*, in *Atti del Convegno "Atti a titolo gratuito e circolazione dei beni: aspetti giuridici e fiscali"*, Ancona, 27 novembre 2009.

TOSCHI VESPASIANI F., *La provenienza donativa e pericolo di evizione*, in *I Contratti*, 2009, n. 7, pp. 662-668.

VERDICCHIO V., *La circolazione dei beni di provenienza donativa*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2012.