

# No alla compravendita se la donazione è taciuta

## CASSAZIONE

L'acquirente può rifiutarsi di firmare il definitivo se si è nascosta l'origine del titolo

La Corte cambia rotta. Un principio applicabile anche alle quote societarie

Angelo Busani

Se viene venduto un immobile che appartiene al venditore per effetto di una donazione e il venditore non ne fa menzione all'acquirente, il quale, quindi, stipula il contratto preliminare senza sapere nulla di tale donazione, il promissario acquirente può rifiutare la stipula del contratto definitivo.

È questo l'innovativo principio, a tutela dell'acquirente di beni immobili (ma estensibile anche alla compravendita di quote societarie), che la Corte di cassazione ha sancito nella sentenza n. 32694 depositata il 12 dicembre 2019.

L'appoggio normativo del predetto principio di diritto è riposto nell'articolo 1460 del Codice civile recante la cosiddetta «eccezione di inadempimento», vale a dire la norma in base alla quale ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie contemporaneamente la propria.

In passato, invece, la Corte di cassazione (si vedano le sentenze 2541/1994, 8002/2012 e 8571/2019) aveva affermato che il compratore può rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo solo quando il pericolo di evizione (e cioè il pericolo di perdere la proprietà del bene a causa di un altrui prevalente diritto) sia veramente effettivo e non quando vi sia solo il mero timore

che l'evizione possa verificarsi: il semplice fatto che un immobile provenga da donazione e possa essere teoricamente oggetto di una futura azione di riduzione (nella successione ereditaria del venditore) per lesione di legittima esclude di per sé - si diceva nella precedente giurisprudenza - che esista un rischio effettivo di rivendica; e, quindi, esclude che il compratore possa sospendere il pagamento dovuto al venditore e rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo.

Nella sentenza 32694/2019 si afferma anzitutto che l'orientamento della precedente giurisprudenza «merita di essere condiviso», ciò che pare prelude a una decisione della vicenda esaminata in linea con quelle assunte in passato.

Senonché, ora, si va invece ben oltre, in quanto si afferma che la provenienza da donazione non è comunque una «circostanza irrilevante sulle condizioni

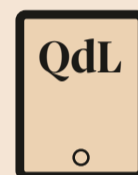
dell'acquisto, tale da poter essere impunemente taciuta dal promittente venditore, rimanendo il promissario, ignaro della provenienza, invariabilmente obbligato all'acquisto».

Si osserva anche che, di recente, nella giurisprudenza di vertice (Corte di cassazione, sentenza n. 965/2019) è stato affermato che è obbligo del mediatore (a pena di perdere il diritto alla sua provvigione) riferire all'acquirente del fatto che l'immobile in trattativa è stato oggetto nel passato di una donazione, in quanto si tratta di una «circostanza relativa alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, rientrante nel novero delle circostanze influenti sulla conclusione di esso».

Se, dunque, la provenienza da donazione rientra nel novero delle circostanze che il mediatore deve riferire, a maggior ragione si tratta di una situazione non può essere taciuta dal promittente venditore: il fatto che la donazione stipulata in passato possa pregiudicare i diritti dell'attuale compratore è «circostanza che non è priva di conseguenze sulla sicurezza» dell'acquisto programmato con il contratto preliminare.

Ne consegue che, la provenienza del bene da donazione, anche se non comporta per se stessa un pericolo concreto e attuale di perdita del bene oggetto del contratto preliminare, è comunque circostanza influente sulla stabilità dell'acquisto che il promissario acquirente intende compiere. In quanto tale, si tratta di un fatto che non può essere taciuto dal promittente venditore: in mancanza, il promissario acquirente, ignaro della provenienza donativa, può dunque rifiutare la stipula del contratto definitivo.

## QUOTIDIANO DEL LAVORO



## DISOCCUPAZIONE

Naspi e Dis-coll non possono convivere

Inps ha spiegato la compatibilità tra la Naspi erogata in soluzione unica e l'indennità per i collaboratori

— M.Pri.

Il testo integrale dell'articolo su: [quotidianolavoro.ilssole24ore.com](http://quotidianolavoro.ilssole24ore.com)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## COEFFICIENTE 1,521915

### COEFFICIENTE DI RIVALUTAZIONE PER DICEMBRE

Nevio Blasi  
Pierpaolo Perini

A novembre il coefficiente per rivalutare le quote di trattamento di fine rapporto (Tfr) accantonate al 31 dicembre 2018 è 1,521915.

L'articolo 2120 del codice civile stabilisce che, alla fine di ogni anno, la quota di Tfr accantonata deve essere rivalutata. Per determinare il coefficiente di rivalutazione del Tfr, o delle anticipazioni, si parte dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati diffuso ogni mese dall'Istat, nel nostro caso quello "senza tabacchi lavorati".

In particolare, si calcola la differenza in percentuale tra il mese di dicembre dell'anno precedente e il mese in cui si effettua la rivalutazione.

Poi si calcola il 75% della differenza a cui si aggiunge, mensilmente, un tasso fisso di 0,125 (che su base annua è di 1,500). La somma tra il 75% e il tasso fisso è il coefficiente di rivalutazione.

L'indice Istat per novembre è 102,3 (ancora in decremento rispetto ai mesi precedenti). A partire dai dati di gennaio 2016 la base di riferimento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati è il 2015 (la base precedente era 2010 = 100).

La differenza in percentuale rispetto a dicembre 2018, su cui si calcola il 75%, è 0,195886. Pertanto il 75% è 0,146915. A novembre il tasso fisso è 1,375. Sommando quindi il 75% (0,146915) più il tasso fisso (1,375), si ottiene il coefficiente di rivalutazione pari a 1,521915.

© RIPRODUZIONE RISERVATA  
quotidianolavoro.ilssole24ore.com  
La versione integrale dell'articolo e della tabella

## I coefficienti annuali e mensili

MESI	TFR MATURATO FINO AL PERIODO COMPRESO TRA	AUMENTO PREZZI AL CONSUMO OPERAI E IMPIEGATI			TASSO FISSO 1,5%	TOTALE F+G COEFF. DI RIVALUTAZ.	COEFFICIENTE DI RIVALUTAZ. PROGRESSIVO	MONTANTE PROGRESSIVO
		INDICE ISTAT	DIFF.	INCIDENZA %				
<b>Dic. 2011</b>	15.12-14.1.12	104	4,4	3,173410	2,380058	1,500	3,880058	287,335609
<b>Dic. 2012</b>	15.12-14.1.13	106,5	2,5	2,403846	1,802885	1,500	3,302885	300,128857
<b>Dic. 2013</b>	15.12-14.1.14	107,1	0,6	0,563388	0,422535	1,500	1,922535	307,8215
<b>Dic. 2014</b>	15.12-14.1.15	107,0	0,0	0,000000	0,000000	1,500	1,500000	313,938797
<b>Dic. 2015</b>	15.12-14.1.16	107,0	0,0	0,000000	0,000000	1,500	1,500000	320,147879
<b>Dic. 2016</b>	15.12-14.1.17	100,3 <sup>2</sup>	0,4	0,393738	0,295304	1,500	1,795304	327,690810
<b>Dic. 2017</b>	15.12-14.1.18	101,1	0,8	0,797607	0,598205	1,500	2,098205	336,664642
<b>2018 - Da computare su quanto risultava accantonato al 31 dicembre 2017 a titolo di Tfr</b>								
<b>Gennaio</b>	15.01-14.02	101,5	0,4	0,395648	0,296736	0,125	0,421736	338,506214
<b>Febbraio</b>	15.02-14.03	101,5	0,4	0,395648	0,296736	0,250	0,546736	339,052044
<b>Marzo</b>	15.03-14.04	101,7	0,6	0,593472	0,445104	0,375	0,820104	340,245746
<b>Aprile</b>	15.04-14.05	101,7	0,6	0,593472	0,445104	0,500	0,945104	340,791576
<b>Maggio</b>	15.05-14.06	102,0	0,9	0,890208	0,667656	0,625	1,292656	342,309213
<b>Giugno</b>	15.06-14.07	102,2	1,1	1,088032	0,816024	0,750	1,566024	343,502914
<b>Luglio</b>	15.07-14.08	102,5	1,4	1,384768	1,038576	0,875	1,913576	345,020550
<b>Agosto</b>	15.08-14.09	102,9	1,8	1,780415	1,335312	1,000	2,335312	346,862122
<b>Settembre</b>	15.09-14.10	102,4	1,3	1,285856	0,964392	1,125	2,089392	345,788277
<b>Ottobre</b>	15.10-14.11	102,4	1,3	1,285856	0,964392	1,250	2,214392	346,334108
<b>Novembre</b>	15.11-14.12	102,2	1,1	1,088032	0,816024	1,375	2,191024	346,232068
<b>Dicembre</b>	15.12-14.01	102,1	1,0	0,989120	0,741840	1,500	2,241840	346,453964
<b>2019 - Da computare su quanto risultava accantonato al 31 dicembre 2018 a titolo di Tfr</b>								
<b>Gennaio</b>	15.01-14.02	102,2	0,1	0,097943	0,073457	0,125	0,198457	347,339985
<b>Febbraio</b>	15.02-14.03	102,3	0,2	0,195886	0,146915	0,250	0,396915	348,226006
<b>Marzo</b>	15.03-14.04	102,5	0,4	0,391773	0,293830	0,375	0,668830	349,439980
<b>Aprile</b>	15.04-14.05	102,6	0,5	0,489716	0,367287	0,500	0,867287	350,326001
<b>Maggio</b>	15.05-14.06	102,7	0,6	0,587659	0,440744	0,625	1,065744	351,212022
<b>Giugno</b>	15.06-14.07	102,7	0,6	0,587659	0,440744	0,750	1,190744	351,770089
<b>Luglio</b>	15.07-14.08	102,7	0,6	0,587659	0,440744	0,875	1,315744	352,328157
<b>Agosto</b>	15.08-14.09	103,2	1,1	1,077375	0,808031	1,000	1,808031	354,525992
<b>Settembre</b>	15.09-14.10	102,5	0,4	0,391773	0,293830	1,125	1,418830	352,788385
<b>Ottobre</b>	15.10-14.11	102,4	0,3	0,293830	0,220372	1,250	1,470372	353,018499
<b>Novembre</b>	15.11-14.12	102,3	0,2	0,195886	0,146915	1,375	1,521915	353,248613

Nota: (1) Nuova serie 2010=100, (2) Nuova serie 2015=100

IN UN MONDO CHE CAMBIA,  
TUTTI POSSIAMO  
AIUTARE LA RICERCA.



## BNL PER TELETHON

INSIEME ABBIAMO RACCOLTO OLTRE 300 MILIONI DI EURO IN 28 ANNI. DONA CON NOI.

Cambiare in positivo è una scelta possibile. Vai su [bnl.it](http://bnl.it)

#PositiveBanking



DONA ORA CON CARTA DI CREDITO



La banca per un mondo che cambia

FONDAZIONE

