

## No alla compravendita se la donazione è taciuta

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 17 DICEMBRE 2019 | 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 preludere 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. © RIPRODUZIONE RISERVATA