

GLI ACQUISTI IMMOBILIARI CON “PROVENIENZA DONATIVA”

di **MARIANO ROBLES**

Articolo del 02 dicembre 2014

ISSN: 2284-3760

Nell'ambito della successione per causa di morte, la disciplina codicistica riserva inderogabilmente a determinati soggetti c.d. "legittimari" (i.e., coniuge, figli e genitori del defunto) una quota di eredità, della quale non possono essere in nessun caso privati per volontà del disponente, sia stata questa "espressa" in un testamento, ovvero "eseguita" in vita mediante donazioni, in quanto "lasciti anticipati" da parte del (futuro) de cuius.

La questione.

Nell'ambito della successione per causa di morte, la disciplina codicistica riserva inderogabilmente a determinati soggetti c.d. **"legittimari"** (i.e., coniuge, figli e genitori del defunto) una quota di eredità, della quale non possono essere in nessun caso privati per volontà del disponente, sia stata questa "espressa" in un testamento, ovvero "eseguita" in vita mediante donazioni, in quanto "lasciti anticipati" da parte del (futuro) *de cuius*. Qualora un legittimario venga privato, in tutto o in parte, della sua quota indisponibile (c.d. **"legittima"**), per effetto (di una disposizione testamentaria ovvero) di atti di liberalità, lo stesso potrà far valere il diritto al reintegro dell'intera quota mediante l'esercizio – entro e non oltre dieci anni dall'apertura della successione – di un'apposita azione c.d. **"di riduzione"**, onde far dichiarare **l'inefficacia** (totale o parziale) delle disposizioni (testamentarie e/o donative) eccedenti la quota di cui il defunto poteva disporre, con conseguente **retrocessione** di quanto illegittimamente fuoriuscito dal patrimonio ereditario.

Un problema particolarmente acuto sorge nell'ipotesi in cui il beneficiario di una donazione immobiliare, lesiva della (futura) legittima, disponga, a sua volta, del bene acquisito a titolo gratuito in favore di soggetti terzi (c.d. "subacquirenti") nel periodo – talora molto lungo – intercorrente tra la data della donazione pervenutagli e la morte del donante, allorquando è divenuta possibile per il legittimario promuovere l'azione di riduzione, la cui prescrizione inizia a decorrere proprio da quest'ultimo momento.

Come accennato, l'azione di riduzione è dotata di **efficacia reale**: per effetto della risoluzione della donazione, a seguito di sentenza definitiva che ne abbia accertato la lesione di legittima, divengono **"riscattabili"** tutti i successivi trasferimenti immobiliari effettuati dal donatario (e d)ai suoi aventi causa, così esposti al rischio di essere coinvolti in liti ereditarie anche dopo un considerevole lasso di tempo dall'originaria donazione e dal ritrasferimento, a proprio favore, dell'immobile con **"provenienza donativa"**.

E tuttavia, lo stesso potrà dirsi se l'immobile provenga al terzo subacquirente a seguito di precedente donazione di denaro in favore dell'alienante, destinato al relativo acquisto (v. *infra*, § 4)?

Natura giuridica: la dottrina.

L'esame dei problemi concernenti la **circolazione degli immobili con "provenienza**

donativa” ha focalizzato l’attenzione degli interpreti sulle peculiari modalità con cui si attua la tutela del legittimario e, più precisamente, sulla natura e le caratteristiche dell’azione di riduzione, accordatagli per ottenere la “legittima”, qualora leso (da disposizioni testamentarie e/o) da donazioni effettuate in vita dal *de cuius*. Si è così evidenziato che essa *a)* è *un’azione di accertamento costitutivo*, in quanto verifica l’esistenza della lesione della legittima e delle altre condizioni dell’azione di riduzione e dall’accertamento consegue, per legge, l’inefficacia delle disposizioni lesive nei confronti del legittimario leso; *b)* è *un’azione personale*, in quanto è diretta verso i destinatari delle disposizioni riducibili (erede, legatario, donatario); *c)* è *un’azione con effetti retroattivi reali*, in quanto i suoi effetti retroagiscono al momento dell’apertura della successione, non solo tra le parti ma anche nei confronti dei terzi [MENGONI 2000, 232].

Sotto quest’ultimo profilo, la materia si è rivelata parecchio insidiosa, in quanto istituti propri degli **acquisti “a titolo derivativo”** (implicanti, cioè, un trasferimento per “contratto” come, nel caso esaminato, la “donazione”), si scontrano con i principi generali della disciplina successoria, ispirati alla prevalente tutela dei legittimari.

In proposito, uno dei temi mai adeguatamente indagato attiene ai rapporti tra gli **“effetti retroattivi reali”** dell’azione di riduzione verso gli aventi causa dal donatario [ex art. 563 c.c.](#) e l’**usucapione** ordinaria (ventennale) da quest’ultimi (eventualmente) maturata, ai fini della (possibile) salvezza dei relativi acquisti. La questione è stata rinvigorita dalla riforma intervenuta nel 2005, che ha novellato la disciplina dell’azione di riduzione di cui all’[art. 563 c.c.](#), prevedendosi attualmente **un analogo termine di venti anni, decorrente dalla** [*“trascrizione della”* [ex art. 3, comma 1, lett. a\), l. 28 dicembre 2005, n. 263](#)] **donazione immobiliare, trascorso il quale la tutela del legittimario che ne abbia esercitato l’azione di riduzione perde i connotati della “realità”, risultandogli precluso l’effetto restitutorio da parte dei terzi subacquirenti degli immobili con “provenienza donativa”, così salvaguardati nei loro acquisti.**

La riforma è frutto dell’ampio dibattito sviluppatosi intorno alla possibilità che il medesimo donatario potesse opporre al legittimario, che agiva in riduzione decorsi venti anni dalla donazione, l’avvenuto acquisto del bene in forza dell’usucapione ordinaria, maturata a seguito del possesso prolungato (ventennale) dell’immobile donato. La tesi avanzata non ha trovato largo seguito, in quanto nella fattispecie in esame

L'usucapione non opererebbe contro il *de cuius*, bensì contro il legittimario, il quale non può interromperla se non dopo l'apertura della successione, ossia quando è possibile accertare e far valere la (eventuale) lesione della legittima. Pertanto, l'azione di riduzione configura una delle ipotesi, previste dalla legge, nelle quali l'usucapione non decorre se non dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere ([art. 2935 c.c.](#)) [EBNER 2003, 1474].

Peraltro, anche la riforma del 2005, pur prendendo come riferimento il termine ventennale utile per l'usucapione, non ha accolto la tesi favorevole al donatario nell'opporre al legittimario leso l'avvenuto acquisto per usucapione: si consideri, infatti, che il donatario è obbligato a compensare in denaro i legittimari in ragione del minor valore dei beni dovuto all'esistenza dei pesi e delle ipoteche che, trascorso il ventennio, rimangono efficaci ed opponibili al legittimario che agisce in riduzione [N.d.A. agli effetti dell'[art. 561 c.c.](#)]. Il che dimostra che la legge nega la possibilità che il bene oggetto di donazione possa essere usucapito, almeno durante il ventennio fissato per il consolidamento degli eventuali diritti dei terzi [CARLINI-UNGARI TRANSATTI 2005, 777].

L'opinione contraria sarebbe, tuttavia, circoscrivibile appunto al solo donatario, il quale resta esposto senza limiti all'azione di riduzione; sicché, fino a quando il bene donatogli sia ancora presente nel suo patrimonio, nulla potrebbe ostacolare su di esso (l'esercizio dei) diritti vantati nei suoi confronti dal legittimario insoddisfatto.

Ad una diversa conclusione si ritiene, infatti, doversi giungere ove si tratti di un terzo avente causa dal donatario, cioè del (di lui) subacquirente.

L'impostazione dominante assume che l'effetto restitutorio, a vantaggio del legittimario, dell'immobile colpito dall'azione di riduzione non sarebbe impedito neppure nel momento in cui divenga operante, a favore del subacquirente, il principio – espresso dall'[art. 1153, comma 2, c.c.](#) per i beni mobili, ma reputato insito in ogni ipotesi di acquisto a titolo originario, dunque anche nell'usucapione ordinaria immobiliare – della c.d. *usucapio libertatis*, per il quale ogni avente causa a titolo derivativo può giovare contestualmente degli effetti del possesso utile ad usucapire per fare proprio, in via autonoma (*rectius*, a titolo originario), lo stesso diritto **libero da ogni altrui prerogativa sul bene**. Le ragioni più plausibili per escludere l'effetto liberatorio che il maturare dell'usucapione ordinaria dovrebbe altrimenti dispiegare, anche rispetto ai beni assoggettabili all'azione di riduzione, sarebbero da ricercarsi nella

disposizione dell'[art. 2652, n. 8, c.c.](#): quest'ultima, disciplinando le ipotesi in cui l'ordinamento ritiene di fare salvi i diritti dei terzi subacquirenti dal donatario "a titolo oneroso", indirettamente ne preclude l'applicazione e, quindi, ogni salvezza dei diritti acquistati "a titolo gratuito", nonché ogni altro istituto [*N.d.A.*, quale l'*usucapio libertatis*, altrimenti automaticamente invocabile una volta maturata l'usucapione ordinaria] implicante la consolidazione dell'acquisto del terzo a prevalenza sui diritti del legittimario leso [BIANCA 1999, 817].

Si replica che l'argomentazione non tiene, però, conto del principio in base al quale ogni acquisto a titolo derivativo può essere "doppiato" da un acquisto a titolo originario, allorché ne ricorrano i presupposti di legge: se, cioè, l'avente causa a titolo derivativo realizza, altresì, un acquisto a titolo originario – ad es., per usucapione – di un immobile (per i beni mobili non registrati l'acquisto a titolo originario si verifica istantaneamente [ex art. 1153 c.c.](#), in presenza dei due requisiti costituiti dall'acquisto del possesso da parte dell'acquirente e dalla sua buona fede: c.d. *usucapione immediata*), cumula al proprio acquisto a titolo derivativo quello a titolo originario (l'oggetto, ovviamente, è sempre il medesimo diritto) [GAZZONI 2013, 244].

Questo è precisamente quanto si verifica ogniqualvolta l'acquirente di un immobile, sommando al proprio (periodo di) possesso quello del suo venditore e dei relativi danti causa (ai sensi dell'[art. 1146, comma 2, c.c.](#)), abbia goduto complessivamente di un possesso protratto per il tempo necessario a far maturare l'usucapione, ordinariamente ventennale [ex art. 1158 c.c.](#): in tal caso, il suo acquisto si consolida (**anche**) come "**originario**", con conseguente (sopravvenuta) disapplicazione dei principi della "derivatività", di cui è fatta rigorosa osservanza negli [artt. 561](#) e [563 c.c.](#)

Non a caso, si considera sufficiente per l'azione di rivendica [ex art. 948 c.c.](#) – sul presupposto della normale coincidenza del dato giuridico della proprietà con quello fattuale del possesso in capo ai medesimi soggetti – risalire indietro (soltanto) per un ventennio nel compimento delle visure presso le conservatorie dei registri immobiliari il che non avrebbe alcun senso se non si ammettesse la possibilità di "doppiare", per così dire, ogni acquisto a titolo derivativo con una coesistente causa di acquisto dello stesso bene a titolo originario [DE FRANCISCO 2005, 1254].

Tale premessa è di grande utilità per giungere ad un più ponderato inquadramento del

rapporto intercorrente tra azione di riduzione (e restituzione) ed usucapione ordinaria. Basterebbe, infatti, riflettere, da un lato, che il generale principio dell'affidamento incolpevole gioverebbe soltanto (e paradossalmente) in ipotesi di donazione (non riducibile, ma) **nulla** (ad es., per difetto di forma), garantendo per usucapione agli aventi causa dal donatario la piena proprietà dell'immobile libero da ogni altrui diritto; mentre in caso di donazione (riducibile, ma) **valida**, anche dopo svariati decenni di possesso pubblico, pacifico ed ininterrotto (ossia, utile ad usucapire), l'acquisto non solo del donatario, ma anche di ogni suo avente causa continuerà ad essere potenzialmente esposto agli effetti restitutori della "tentacolare" azione di riduzione. E ciò, in contrasto con la relazione di accompagnamento alla novella, per cui la soluzione adottata dal legislatore consiste nel porre al riparo da ogni rischio il detto [N.d.A., sub]acquirente trascorsi venti anni dalla [trascrizione della] donazione, in modo che quest'ultimo, che è pur sempre un acquirente *a domino* [N.d.A., come nel caso di donazione **valida**], non riceva dall'ordinamento un trattamento peggiore rispetto all'acquirente *a non domino* [N.d.A., come nel caso di donazione **nulla**], per il quale il ventennio costituisce comunque il più lungo dei termini per l'usucapione ordinaria [cit. in TORRONI 2009, 249].

D'altro lato, l'interpretazione restrittiva dell'[art. 2652, n. 8, c.c.](#) non soltanto partirebbe dalla "petizione di principio" dell'eshaustività delle ipotesi ivi contemplate di salvezza degli acquisti dei terzi subacquirenti contro le pretese restitutorie del legittimario leso; ma, soprattutto, trascura che quella disposizione mira a definire un conflitto di diritti tra due aventi causa (i.e., legittimario contro terzo subacquirente) dall'unico autore (i.e., donatario), risolto in base alla nota regola della priorità delle trascrizioni [ex art. 2644 c.c.](#), per autorevole indirizzo limitata alla risoluzione dei conflitti tra acquisti "a titolo derivativo", non già tra acquisti di cui (almeno) uno a titolo originario [N.d.A., "doppiato" per usucapione] [GAZZONI 2012, 46].

(Segue): la giurisprudenza.

Per parte sua, la giurisprudenza si è mostrata da sempre consapevole dell'estrema problematicità cui vanno incontro, nel successivo commercio, i beni con "provenienza donativa" fintantoché siano assoggettabili all'azione di riduzione ed ai suoi ulteriori effetti restitutori *erga omnes* [ex artt. 561](#) e [563 c.c.](#): com'è noto, infatti, si attribuisce **natura personale** verso il donatario (dante causa) all'azione di riduzione diretta

all'inefficacia della liberalità pervenutagli dall'originario donante deceduto (*rectius*, a renderla inopponibile nei confronti del legittimario leso); ma tale azione sfocia poi in quella di restituzione, che ha **natura reale**, nel senso di produrre effetti restitutori rispetto a tutti i successivi subacquirenti (Cass. civ. 18 marzo 1961, n. 613; conf. Cass. civ. 12 settembre 1970, n. 1392).

La condizione di “endemica incertezza” nella quale i beni donati vengono a trovarsi, ai fini circolatori, si apprezza ancor meglio ove si consideri che tale rischio non soltanto non è coperto dal parallelo ampliamento della garanzia per evizione (a carico del donatario), in forza della quale ogni acquirente è tenuto indenne in via risarcitoria da (eventuali) azioni vittoriosamente esperite ad iniziativa di terzi (nel caso, il legittimario leso), al fine di recuperare il bene ad esso ceduto. Infatti, per le Sezioni Unite Civili della Suprema Corte la perdita del bene da parte dell'avente causa dal donatario, per effetto dell'esercizio dell'azione di restituzione, non costituisce un fatto evizionale, essendo la garanzia per evizione subordinata alla preesistenza della causa da cui questa dipende rispetto al perfezionamento del contratto ad effetti reali ([Cass. civ., sez. un., 26 gennaio 1995, n. 945](#)) [N.d.A. il contratto di donazione si suppone stipulato anteriormente alla morte – quindi, prima dell'apertura della successione – dell'originario donante, ossia in un momento in cui non poteva ancora dirsi conclamata la lesione della legittima, quale “fatto evizionale” della successiva perdita del diritto in danno del subacquirente].

Ma tale rischio, sempre per le Sezioni Unite Civili della Suprema Corte, è suscettibile di dilatarsi a dismisura, in ragione del fatto che il termine decennale di prescrizione dell'azione di riduzione decorre dalla data di accettazione dell'eredità da parte del chiamato in base a disposizioni testamentarie lesive della legittima ([Cass. civ., sez. un., 25 ottobre 2004, n. 20644](#)) [N.d.A. momento dal quale sarà possibile stabilire anche eventuali lesioni di legittima “derivate” da donazioni, e che non è detto coincida sempre con l'apertura della successione, ad es. in ipotesi di rinunzia].

Un tentativo per rimedi(t)are a tali severi orientamenti è consistito nell'aver riconosciuto che, a certe condizioni la provenienza donativa dell'immobile promesso in vendita, se non palesata al promissario acquirente, autorizza quest'ultimo a rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo (Cass. civ. 4 maggio 1985, 2792).

Vi si afferma implicitamente, cioè, che l'immobile, per il solo fatto di essere stato trasferito una volta nella sua storia a titolo gratuito, acquista una qualità (giuridica) negativa, pressoché indelebile per molti decenni, tale da renderlo sostanzialmente “di qualità inferiore alla media” ai sensi dell'[art. 1178 c.c.](#)

L'orientamento è rimasto tuttavia isolato se, anche di recente, la Suprema Corte ha tenuto a precisare che in relazione alla provenienza donativa del bene, originariamente taciuta al promissario acquirente in sede di stipula del contratto preliminare, e alla conseguente eventualità di un'azione di riduzione, va esclusa l'esistenza di un pericolo di evizione tale da legittimare il rifiuto di stipulare il contratto definitivo [*N.d.A.* di compravendita], sospendendone in via di autotutela il pagamento del corrispettivo ai sensi dell'[art. 1481 c.c.](#) ([Cass. civ. 21 maggio 2012, n. 8002](#)).

Non miglior sorte ha ricevuto la controversa tesi per la quale il donatario potesse opporre l'avvenuto acquisto del bene per usucapione al legittimario che agiva con l'azione di riduzione (e conseguente restituzione), trascorsi venti anni dalla donazione, in quanto che l'azione del legittimario di riduzione delle donazioni [*omissis*] non può essere paralizzata dall'eccezione di usucapione ventennale ([art. 1158 c.c.](#)) del convenuto, in quanto l'azione fatta valere dal legittimario pretermesso [*N.d.A.* lesa] si configura come azione di natura personale, diretta non a rivendicare lo specifico bene posseduto dal beneficiario dell'atto di liberalità [*N.d.A.* o da un suo avente causa], ma a far valere sul valore di detto bene le proprie ragioni successorie, sicché l'eccezione del donatario non avrebbe altra funzione se non quella di ribadire l'esistenza di quel dominio, presupposto dalla domanda di riduzione (Cass. civ. 6 marzo 1952, n. 606; conf. Cass. civ. 18 ottobre 1991, n. 11024; [Cass. civ. 19 ottobre 1993, n. 10333](#); [Cass. civ. 27 ottobre 1995, n. 11203](#)).

Analoga restrizione si è avuta, quindi, in riferimento all'avente causa dal donatario ed alla relativa (im)possibilità di “doppiare” il proprio acquisto a titolo derivativo (i.e., tramite donazione) con una coesistente causa di acquisto dello stesso bene a titolo originario (i.e., tramite c.d. *usucapio liberatatis*), con automatica liberazione dell'immobile dai “vincoli” (nel caso, successori) che lo gravavano. E ciò, sia per la ritenuta preclusione dell'usucapione ad operare in presenza di un titolo derivativo

(Cass. civ. 2.10.1972, n. 2809); sia in quanto l'estinzione dei diritti [reali] gravanti sull'immobile consegue alla prescrizione estintiva per non uso ventennale da parte dei rispettivi titolari e non, automaticamente, al possesso *ad usucapionem* ([Cass. civ. 27 marzo 2001, n. 4412](#)).

Allo stato, resta ancora da comprendere la ragione di un siffatto orientamento restrittivo – implicitamente fondato sulla parallela stretta interpretazione dell'[art. 2652, n. 8, c.c.](#), dettato per la risoluzione dei conflitti tra acquirenti a titolo derivativo (v. *supra*, § 1) – alquanto poco coerente tuttavia con l'altrettanto consolidato orientamento, in base al quale il conflitto fra l'acquirente a titolo derivativo e quello per usucapione è sempre risolto, nel regime ordinario del codice civile, a favore del secondo [*omissis*], atteso che il principio della continuità delle trascrizioni, dettato dall'[art. 2644 c.c.](#), con riferimento agli atti indicati nell'[art. 2643 c.c.](#), non risolve il conflitto tra acquisto a titolo derivativo ed acquisto a titolo originario, ma unicamente fra più acquisti a titolo derivativo dal medesimo dante causa ([Cass. civ. 3 febbraio 2005, n. 2161](#); conf. [Cass. civ. 10 luglio 2008, n. 18888](#)).

Risvolti applicativi: l'intestazione di beni a nome altrui.

Com'è noto, le liberalità possono risultare anche da atti diversi dalla donazione formale, per atto pubblico notarile alla presenza di due testimoni, e sono, in ogni caso, assoggettate alla stessa disciplina sulla riduzione delle donazioni per integrare la quota dovuta ai legittimari ([art. 809 c.c.](#)). Si tratta di atti (è il caso, ad es., della **remissione di debito** [ex art. 1236 c.c.](#), ovvero del **contratto a favore di terzo** [ex art. 1411 c.c.](#)) in cui, utilizzando un mezzo diverso dalla donazione formale, si raggiunge lo stesso risultato giuridico della donazione, ossia l'arricchimento di un altro soggetto per spirito di liberalità.

Di particolare interesse è quel fenomeno definito genericamente “intestazione di beni a nome altrui”, che spesso viene utilizzato dai genitori a beneficio dei propri figli. Le modalità concretamente utilizzate possono essere diverse, ma l'ipotesi qui presa in considerazione è quella in cui il genitore dona una somma di denaro al figlio con l'onere che venga impiegata per l'acquisto di un immobile.

Mentre nella **donazione c.d. “contrattuale”** l'acquisto del donatario trova perfetta corrispondenza nel diritto di cui il donante ha disposto o nell'obbligazione assunta dallo

stesso (cfr. [art. 769 c.c.](#)), nelle **liberalità c.d. “atipiche”** vi è una (possibile) distinzione tra quanto fuoriuscito dal patrimonio del donante rispetto a quanto entrato nel patrimonio del donatario, con dirette ripercussioni sulla sorte degli acquisti compiuti dagli aventi causa da quest’ultimo. L’interrogativo che, infatti, ne segue è se una siffatta liberalità costituisca una **donazione “diretta” di denaro**, o piuttosto una **donazione “indiretta” dell’immobile**: nel primo caso, l’azione di riduzione riguarderebbe la somma donata per il successivo acquisto immobiliare che, una volta ritrasferito, il subacquirente dal donatario farebbe così salvo; nel secondo caso, la “instabilità” dell’acquisto permarrebbe, con annessi effetti restitutori in danno di quest’ultimo.

In un primo tempo, i giudici di legittimità hanno appoggiato la tesi della donazione (diretta) di denaro, affermando che ai fini della collazione [ex art. 737 c.c.](#), nel caso di donazione di denaro al figlio per consentirgli l’acquisto di un immobile, il donatario è tenuto a restituire alla massa la somma corrispondente e non già detto immobile, che non ha mai fatto parte del patrimonio del *de cuius*. Diversamente può configurarsi l’obbligo di conferimento dell’immobile acquistato a suo nome, quando l’arricchimento del donatario abbia avuto luogo mediante la disposizione di un diritto o l’assunzione di un’obbligazione nei suoi riguardi da parte del donante, realizzandosi l’ipotesi di donazione indiretta di un immobile ([Cass. civ. 28 febbraio 1987, n. 2147](#)).

Una simile soluzione risulterebbe avvalorata, oltre che dall’[art. 737 c.c.](#), anche dall’art. 1923, c. 2, c.c. il quale, in riferimento all’ipotesi di assicurazione sulla vita a favore di terzo, fa oggetto di collazione quanto è fuoriuscito dal patrimonio del donante (genitore), ossia i premi pagati e non le somme dovute dall’assicuratore al beneficiario (figlio).

Successivamente, invece, le Sezioni Unite Civili della Suprema Corte hanno statuito che nell’ipotesi di acquisto di un immobile con denaro proprio del disponente ed intestazione ad altro soggetto, che il disponente medesimo intenda in tal modo beneficiare, con la sua adesione, la compravendita costituisce strumento formale per il trasferimento del bene ed il corrispondente arricchimento del patrimonio del destinatario, e, quindi, integra donazione indiretta del bene stesso, non del denaro. Pertanto, in caso di collazione, secondo le previsioni dell’[art. 737 c.c.](#), il conferimento deve avere ad oggetto l’immobile, non il denaro impiegato per il suo acquisto ([Cass. civ., sez. un., 5 agosto 1992, n. 9282](#)).

A ben riflettere, l'enunciato principio sarebbe applicabile alla sola fattispecie della collazione per la quale è stato espresso, e non già all'azione di riduzione. La modalità di funzionamento propria di quest'ultimo istituto si esplica infatti, nel caso della donazione "contrattuale", in quanto donante e donatario concorrono alla formazione del titolo, da cui l'acquisto deriva, ed assumono la qualità di parte del relativo rapporto giuridico.

Quando invece l'acquisto scaturisce da un congegno negoziale per il cui tramite viene realizzata una donazione "indiretta", bisogna considerare l'**estraneità del donante** al titolo in base al quale il donatario riceve il bene (immobile), in cui si sostanzia il suo arricchimento. Anche ammettendo a seguito di riduzione l'inefficacia del titolo – a cui il donante è rimasto estraneo – il bene (immobile) dovrebbe considerarsi "rientrato" nella sfera patrimoniale dell'alienante, anziché in quella dell'autore della liberalità.

Pertanto l'azione di riduzione, in presenza di una donazione "indiretta", non potendo procurare l'inefficacia del titolo a cui il donante resta estraneo, avrà ad oggetto **l'accordo tra donante e donatario, da cui risulta la causa donativae che vale a conferire alla fattispecie complessa la natura di liberalità indiretta**. Ne consegue che, tolta efficacia a tale accordo, sorgerà in capo al donatario un'obbligazione *ex lege* relativa pur sempre alla restituzione per equivalente dell'arricchimento (i.e., denaro) ottenuto, ormai non più sorretto da alcuna giustificazione causale.

È quindi evidente che se la sentenza di riduzione ha come contenuto un'obbligazione di carattere pecuniario, a carico del beneficiario della liberalità indiretta ed a favore del legittimario leso, non potrà produrre alcuna efficacia "riflessa" nei confronti degli aventi causa dal donatario, i quali non dovranno temere conseguenze pregiudizievoli per il loro acquisto immobiliare.

Su queste posizioni sembrano attestarsi le più recenti pronunce di legittimità, secondo cui alla riduzione delle liberalità indirette non si può applicare il principio della quota legittima in natura [*N.d.A.* retrocessione del bene], connaturale invece all'azione nell'ipotesi di donazione ordinaria di immobile ([art. 560 c.c.](#)); con la conseguenza che l'acquisizione riguarda il controvalore, mediante il metodo dell'imputazione, come nella collazione ([art. 724 c.c.](#)). La riduzione delle donazioni indirette non mette, infatti, in discussione la titolarità dei beni donati, né incide sul piano della circolazione dei beni ([Cass. civ. 12 maggio 2010, n. 11496](#)).

Riferimenti bibliografici.

C.M. BIANCA, *Diritto civile*, 6, *La proprietà*, Milano, 1999; L. MENGONI, *Successioni per causa di morte. Parte speciale. Successione necessaria*, in A. CICU-F. MESSINEO (diretto da), *Trattato di diritto civile e commerciale*, XLIII, 2, 4^a ed., Milano, 2000; M. EBNER, *Azione di riduzione e opponibilità dell'usucapione: la teoria del «doppio effetto»*, in *Riv. not.*, 2003, 1469 ss.; G. CARLINI-C. UNGARI TRANSATTI, *La tutela degli aventi causa a titolo particolare dai donatari: considerazioni sulla l. n. 80 del 2005*, in *Riv. not.*, 2005, 777 ss.; E. DE FRANCISCO, *La nuova disciplina in materia di circolazione dei beni immobili provenienti da donazione: le regole introdotte dalla l. 14 maggio 2005, n. 80*, in *Riv. not.*, 2005, 1252 ss.; A. TORRONI, *Acquisti immobiliari potenzialmente pericolosi: con provenienza donativa, mortis causa o per usucapione non accertata giudizialmente. Tutela dell'acquirente*, in *Riv. not.*, 2009, 245 ss.; F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, 16^a ed., Napoli, 2013; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in E. GABRIELLI-F. GAZZONI (diretto da), *Trattato della trascrizione*, I, 1, Torino, 2012.