

SCUOLA FORENSE DI PADOVA

AREA DEL DIRITTO PRIVATO

CASO IN MATERIA DI “IL PATTO DI RISERVATO DOMINIO”

16 maggio 2016; relatore: prof. avv. Marcello Maggiolo

La società Alfa vende a Tizio un complesso immobiliare da ristrutturare per il prezzo complessivo di € 10 milioni.

Il contratto prevede che il 50% del prezzo venga pagato ad un anno dalla stipula, ed il successivo 50% in rate annuali di € 1 milione ciascuna; prevede altresì il patto di riservato dominio a favore del venditore e una garanzia fideiussoria a favore del venditore.

All'approssimarsi della prima scadenza, Tizio comunica alla società Alfa di non essere in grado di onorare l'impegno.

Le parti decidono allora di risolvere anticipatamente il contratto, fermo il risarcimento del danno riconosciuto alla società Alfa in un importo da determinare in seguito d'accordo tra esse.

La società Alfa rivende il complesso immobiliare a Caio per l'importo di € 7 milioni, e chiede a Tizio di corrispondergli un risarcimento pari alla differenza con il prezzo convenuto. Tizio si oppone, negando che il proprio inadempimento abbia provocato un danno dell'importo preteso.

Quid iuris?