



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

CASO IN MATERIA DI “IL CONTRATTO PRELIMINARE”

2 dicembre 2019

Relatore: avv. Nicola Cospite

Con contratto datato 10 gennaio 2019 intitolato “Compravendita”, Tizio si impegna a vendere a Caio, che si impegna a comprarlo, l’appartamento di sua proprietà al prezzo di € 300.000,00.

Nel contratto si stabilisce che Caio versa una caparra di € 50.000,00 e si obbliga a versare il saldo di € 250.000,00 al momento della stipula da effettuarsi il 20 novembre 2019 a mezzo del notaio Rogito.

Con scrittura del 1 marzo 2019 le parti convengono che Caio versa subito un acconto di € 200.000,00 e, a garanzia del saldo di € 50.000,00, consegna fideiussione bancaria di pari importo, mentre Tizio gli consegna le chiavi dell’appartamento e acconsente che Caio possa far subentrare un’altra persona a lui nei rapporti derivanti dal contratto.

Con atto del 1 aprile 2019 Caio si accorda con Sempronio, interessato all’appartamento, per il subentro di quest’ultimo nel contratto con Tizio, ottenendo i 250.000,00 euro già versati a Tizio, e la promessa dello stesso Sempronio di pagargli l’ulteriore somma di € 30.000,00 entro il 15 giugno 2019.

Contestualmente Caio dà a Sempronio le chiavi dell’appartamento e insieme inviano a Tizio una raccomandata con avviso di ricevimento con la quale gli comunicano il subentro di Sempronio nel contratto del 10 gennaio 2019 come integrato dalla scrittura del 1 marzo 2019.

Il giorno fissato per la stipula, davanti al notaio Rogito si presenta solo Tizio, mentre Sempronio, che non ha pagato i 30.000,00 euro a Caio, e che non dispone dei 50.000,00 euro da dare quale saldo prezzo a Tizio, resta assente.

Assunte le vesti dei legali di Tizio e di Caio, vagliate le possibili azioni da intraprendere nell’interesse dei rispettivi clienti.