



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

CASO PER LA SIMULAZIONE DI UNA CONTROVERSIA CIVILE ESERCITAZIONE CON GLI AVVOCATI TUTORI DI LUNEDÌ 7 LUGLIO 2025

Tizio promette di vendere a Caio il proprio immobile mediante contratto concluso in data 10.10.2024 avente forma scritta, nel quale tra l'altro:

- Caio versa a titolo di caparra l'importo di Euro 100.000.000, a fronte del complessivo prezzo concordato in Euro 615.000,00;
- Tizio garantisce che *“non esistono oneri e/o vincoli pregiudizievoli sull'immobile”*;
- viene previsto che il contratto definitivo dovrà essere stipulato entro il 20.3.2025.

In data 15.1.2025, dinanzi al Notaio Mevio, Caio si rifiuta di stipulare il contratto definitivo, adducendo l'abusività del soppalco e della tettoia costruita sul fronte dell'abitazione. In particolare, Caio rileva che il soppalco risulta realizzato in difformità rispetto al titolo edilizio ottenuto da Sempronio, dante causa di Tizio, circa 12 anni prima per la ristrutturazione complessiva dell'immobile, mentre la tettoia non risulta prevista in alcun titolo edilizio. Al contempo, Caio si dichiara disponibile a stipulare il contratto definitivo con una riduzione di prezzo di almeno 100.000,00 euro.

Non ricevendo alcun riscontro da Tizio, con raccomandata del 20.2.2025 Caio gli comunica di recedere dal contratto chiedendo il pagamento di 200.000,00 euro, pari al doppio della caparra versata.

Con lettera del 3.3.2025 Tizio riferisce di non aver avuto contezza delle difformità edilizie rilevate da Caio e di aver comunque rimosso la tettoia, aggiungendo che il solaio risulta sanabile con una piccola riduzione della sua superficie. Tizio convoca dunque Caio dinanzi al notaio per il giorno 20.3.2025 per la stipula del contratto definitivo, avvertendo *“anche ai sensi e per gli effetti dell'art.*

1454 c.c.” che, in caso contrario, il contratto si intenderà risolto, con incameramento della caparra a suo tempo versata da Caio. Nella stessa lettera Tizio segnala l’essenzialità del termine così fissato, atteso che il giorno successivo acquisterà altro immobile da destinare a sua “prima casa” di residenza pagando il relativo prezzo con il saldo del prezzo dovuto da Caio.

Caio non si presenta davanti al Notaio nella data fissata da Tizio, e pochi giorni dopo conviene in giudizio quest’ultimo chiedendo l’accertamento della legittimità del proprio recesso dal contratto preliminare e la condanna di Tizio al pagamento del doppio della somma versata a titolo di caparra.

Tizio si rivolge ad un legale per le difese del caso, intenzionato a propria volta a risolvere il contratto con l’incameramento della caparra versata da Caio.