

QUESITO CIVILE 21

In data 30 luglio 2018, Tizio e Gamma S.p.A. stipulavano un contratto preliminare per la compravendita di un complesso residenziale di proprietà di Gamma.

Contestualmente alla stipula, Tizio versava € 200.000 a titolo di caparra confirmatoria, impegnandosi a versare ulteriori € 600.000 entro il successivo 30 settembre 2020 nonché a saldare il prezzo, mediante il versamento della restante somma di € 1.000.000, entro il 30 ottobre 2020, data pattuita dalle parti per la conclusione del contratto di compravendita.

Tuttavia, il contratto definitivo non veniva stipulato e con atto del 30 gennaio 2021 Gamma formalizzava il proprio recesso dal contratto preliminare, dichiarando di trattenere la caparra versata pari a € 800.000.

Tizio agiva quindi in giudizio chiedendo che il contratto fosse risolto per eccessiva onerosità sopravvenuta e che Gamma fosse condannata alla restituzione della caparra o, in subordine, che ne fosse disposta la riduzione a € 200.000.

Gamma si reca quindi dal proprio legale a cui rappresenta che la mancata stipula del contratto definitivo era stata determinata da fatto del promittente atteso che, tra la stipula del preliminare e la conclusione del definitivo, i beni di Tizio erano stati oggetto di sequestro preventivo e, conseguentemente, egli non aveva potuto reperire i fondi per acquistare il complesso immobiliare.

Il candidato, assunto le **vesti del legale di Gamma**, premessi **brevi cenni sugli istituti sottesi**, individui le possibili **difese per tutelare la propria assistita**.