

TRACCIA PROVA SCRITTA

Tizio e Caio si recano dal notaio Milo Milani di Milano per la stipula di una compravendita immobiliare. Tizio, venditore, rappresenta al notaio l'esigenza che il contratto si risolva, automaticamente e con effetto retroattivo, qualora Caio, compratore, non adempia al pagamento del prezzo entro quindici giorni dalla data del rogito, in modo da recuperare la proprietà del bene senza necessità di un'azione giudiziale. Il notaio raccoglie la volontà di Tizio e la riduce nella seguente clausola, che anche Caio approva sottoscrivendo il contratto:

<<Articolo 7 - Condizione risolutiva. Il trasferimento della proprietà del bene oggetto di compravendita è risolutivamente condizionato al mancato pagamento del prezzo, da parte del compratore, entro il termine di quindici giorni dall'odierna stipula. La presente clausola condizionale, pattuita nell'esclusivo interesse del venditore, cui è espressamente riconosciuta la facoltà di revocarla unilateralmente, deve intendersi produttiva di effetto risolutivo qualora siano decorsi tre giorni dal definitivo inadempimento dell'obbligo di pagamento del prezzo, senza che la stessa sia stata revocata.>>

Trascorsa una settimana dal rogito notarile, il venditore rifiuta illegittimamente il pagamento offertogli dal compratore.

Esaminata la fattispecie, il candidato rediga motivato parere giuridico chiarendo se la condizione dedotta in contratto:

- a) sia opponibile ai terzi o, invece, produca effetti analoghi a quelli comportati dall'azione di risoluzione per inadempimento;
- b) possa considerarsi avverata per causa imputabile al venditore o se, altrimenti, il compratore possa esperire un rimedio idoneo a evitare l'effetto risolutivo derivante dal mancato pagamento.