

ATTO INTER VIVOS DIRITTO CIVILE C

Con contratto preliminare, debitamente registrato, Tizio ha promesso in vendita a Caio, coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'appartamento di sua esclusiva proprietà sito in Roma, alla Via Flaminia, per il prezzo di euro 800.000,00.

Il contratto preliminare, per il quale non è stato previsto il versamento di alcuna caparra, è stato condizionato sospensivamente all'ottenimento da parte di Caio di un mutuo ipotecario, con qualsivoglia Istituto di credito, entro il termine di quattro mesi dalla data di registrazione del contratto preliminare.

Scaduto il termine per l'ottenimento del mutuo, Tizio ha agito giudizialmente nei confronti di Caio ex art. 2932 c.c., previo accertamento della finzione di avveramento della condizione sospensiva apposta al contratto preliminare, ritenendo che il mancato ottenimento del mutuo sia derivato dal comportamento contrario a buona fede di Caio.

Tizio e Caio si presentano quindi dal notaio Romolo Romani, con studio in Roma, Via Flaminia, per raggiungere un accordo che consenta loro di risolvere la controversia prevedendo:

- 1) il trasferimento dell'immobile in Roma, unitamente al garage pertinenziale (non contemplato erroneamente nel contratto preliminare, sito nello stesso edificio) che è stato realizzato ai sensi della Legge n. 122/1989, per il prezzo complessivo maggiorato di euro 850.000,00;
- 2) il pagamento del prezzo in parte mediante l'utilizzo di risorse proprie per euro 100.000,00 (derivanti da successione ereditaria debitamente registrata), per euro 500.000,00 a mezzo del rilascio di cambiali ipotecarie e per la restante parte a mezzo rate dilazionate, garantite dalla fideiussione che Sempronio, amico di Caio, è disposto a prestare e per la quale ha già rilasciato procura speciale - presso un notaio spagnolo - in calce alla quale manca la menzione della certezza

4

dell'identità personale del componente. Sempronio, rientrato dalla Spagna, raggiunto telefonicamente, si dichiara disponibile ad intervenire in atto, avanti il notaio Romolo Romani, solo se questi lo reputi assolutamente necessario;

- 3) la rinunzia preventiva di Tizio al solo risarcimento del danno in caso di inadempimento.

Caio precisa, altresì, al notaio di voler stabilire un vincolo pertinenziale tra il predetto garage e un altro appartamento, di sua esclusiva proprietà, situato nello stesso edificio.

Caio intende acquistare gli immobili a titolo di bene personale per destinare successivamente l'appartamento a proprio ufficio. Sempronia, moglie di Caio, non vuole partecipare all'acquisto, ma è disposta comunque ad intervenire in ogni atto necessario per consentire al coniuge di raggiungere il predetto risultato.

Il candidato, assunto le vesti del notaio Romolo Romani, rediga l'atto necessario a soddisfare le richieste delle parti, adeguandone la volontà alle inderogabili norme di legge, motivi le soluzioni adottate e tratti - nella parte teorica - della condizione potestativa e della finzione di avveramento, della transazione mista, della transazione novativa, del cd. rifiuto del coacquisto e dei patti modificativi della disciplina della risoluzione del contratto.

8