

Con scrittura privata sottoscritta in data 9 settembre 2024, Tizio promette in vendita a Caio immobile di sua proprietà sito in Bergamo, verso il prezzo di € 250.000,00 e con rogito da stipularsi – testualmente si riporta la relativa clausola – *“entro e non oltre il 9 gennaio 2025”*.

All'atto della sottoscrizione della scrittura privata Caio corrisponde a Tizio la somma di € 25.000,00 a titolo di caparra confirmatoria.

Il 1° gennaio 2025 Caio comunica a Tizio, a mezzo raccomandata, di doversi sottoporre ad un imprevisto intervento chirurgico all'estero e di non poter fare rientro in Italia, considerati i tempi di completa remissione, prima di fine gennaio; indica, quindi, il 9 febbraio 2025 quale data utile per il rogito avanti al dott. Sempronio, notaio in Brescia, offrendosi peraltro di maggiorare il prezzo di vendita già pattuito di ulteriori € 2.500,00, a ristoro del disagio procurato dallo slittamento del termine originariamente convenuto, pure non imputabile a sua colpa.

Per parte sua Tizio, con raccomandata di riscontro regolarmente ricevuta da Caio il 5 gennaio 2025 prima della sua partenza, fa presente a quest'ultimo che il termine pattuito per il rogito era da intendersi ad ogni effetto essenziale e lo diffida a comparire avanti al notaio per la stipula del contratto definitivo di compravendita entro e non oltre il 24 gennaio 2025, espressamente avvertendolo che, in difetto, il preliminare concluso a mezzo della scrittura privata di cui sopra s'intenderà senz'altro risolto ex art. 1454, comma terzo, c.c.

Fatto rientro in Italia a fine gennaio, Caio tenta ripetutamente di mettersi in contatto con Tizio, senza riuscirci.

In data 3 marzo 2025, Caio riceve la notifica di un atto di citazione a firma di legale incaricato da Tizio, con il quale è citato a comparire innanzi al Tribunale di Bergamo per ivi sentirlo condannare, previo accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del preliminare per inutile decorso del termine assegnato nella diffida ad adempiere, al risarcimento del danno arrecatogli in misura pari alla somma già incassata a titolo di caparra confirmatoria.

Caio si rivolge dunque a sua volta ad un legale, rappresentandogli la volontà di resistere alla pretesa di Tizio e di voler conseguire la proprietà dell'immobile promessogli in vendita. Il candidato, assunto le vesti del legale di Caio, rediga l'atto funzionale a soddisfare le ragioni del proprio assistito.