Caso n. 1 - Inter Vivos 1
lezione del 15 settembre 2020

LIVELLO INTERMEDIO

Turillo, coniugato dal 1976 in comunione legale con Turilla, ha da poco stipulato con Tizio, anch'egli coniugato in comunione legale con Tizia, un contratto preliminare di vendita di una villetta sita a Cosenza, con relativo vigneto circostante destinato alla produzione di Magliocco dell'estensione di 2 ettari, la quale risulta essere stata destinata in fondo patrimoniale nel 2012 e dovrà essere "svincolata" entro la stipula del definitivo.

Il prezzo della vendita è stato definito in euro 1.400.000, di cui 200.000 già versati al rogito notarile, 200.000 con accollo della parte promissaria acquirente relativamente al debito che Turillo ha nei confronti della Banca Unicredit e il residuo da pagarsi al rogito finale, da stipularsi entro il 31 dicembre 2022, con uno o più assegni circolari.

Turillo e Turilla, però, a causa delle improvvise spese che sono costretti a sopportare a causa dell'ammissione ad Harvard dei due gemelli Turillino e Turillina (che hanno come fratello minorenne Micuzzo), vorrebbero disfarsi immediatamente del bene. Tizio e Tizia, dal canto loro, non riescono a concludere l'affare prima della data sopra indicata, ragion per cui l'idea della parte promittente alienante sarebbe quella di cedere la propria posizione contrattuale a favore di Caio, anch'egli coniugato in comunione legale dei beni con Caia, per il corrispettivo complessivo di euro 1.300.000.

I soggetti interessati si recano quindi dal notaio e gli espongono quanto segue:

– vorrebbero aggiungere al preliminare una clausola "per persona da nominare" di modo che la parte promissaria acquirente debba nominare un soggetto alla stipula del definitivo (o anche prima) oppure, in subordine, una clausola "per sé o per Tizietto" (quest'ultimo figlio minorenne di Tizio e Tizia) oppure, in ulteriore subordine, una clausola "per sé o per persona da nominare", escludendo inoltre ogni potenziale retroattività;

– fanno presente che nel preliminare la particella della villetta era indicata con il numero 7001 anziché 701 e che il notaio nel riportare in atto il circolare della caparra di euro 200.000 ha erroneamente trascritto il valore di euro 100.000;

– la parte cessionaria si accollerebbe l'altro debito di Turillo verso la Banca Intesa del valore di euro 150.000 e pagherebbe alla parte cedente il residuo corrispettivo detratta la caparra, che verrebbe trattenuta dalla parte cedente medesima, garantendo inoltre la banca Unicredit riguardo al debito di Turillo.

Infine, si consideri che:

– Tizio è muto;

– Caio è inabilitato e curatore è l'amico Paolo;

– l'addetto al settore urbanistica del Comune di Cosenza è in malattia da un anno e nessuno lo ha ancora sostituito, per carenza di personale e pochi fondi a disposizione, ragion per cui ogni pratica di sua competenza è ferma.

Il candidato, assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, con studio alla Via Aurelia n. 619, nel rispetto delle inderogabili norme di legge e sul presupposto che le parti si adeguino ai suoi consigli giuridici, riceva quanto richiesto, motivi la soluzione adottata, illustrando anche la sorte del negozio stipulato da Caio rispetto alla comunione legale, e tratti, in parte teorica, della cessione del contratto, con particolare attenzione all'ipotesi di prestazioni parzialmente eseguite, del contratto per persona da nominare e del suo ambito di applicazione e, infine, della c.d. rettifica unilaterale, illustrando i casi di maggiore applicazione e quelli più dubbi.