

TEMA

Prelazione ed opzione: due patti a confronto.

Esamini il candidato le rispettive discipline, soffermandosi in particolare sulle conseguenze di eventuali comportamenti delle parti impeditivi della conclusione del futuro contratto.

PARERE

Tizio ha acquistato un appartamento da Caio e nel relativo atto di compravendita è stato previsto un diritto di prelazione, senza alcuna limitazione temporale, in favore dello stesso Tizio nel caso di vendita anche della porzione immobiliare soprastante l'appartamento compravenduto, rimasta di proprietà di Caio.

Quest'ultimo, tuttavia, dopo cinque anni, ha venduto la predetta porzione immobiliare ad un terzo al prezzo di E. 400.000,00.

Tizio, rimasto deluso per non aver potuto esercitare la prelazione, si rivolge ad un legale per verificare quali diritti potrebbe vantare in forza del patto di prelazione a suo tempo concesso in suo favore.

Nel colloquio con l'avvocato Tizio precisa che, in verità, era stato contatto telefonicamente da Caio per valutare l'ipotesi della vendita del secondo appartamento proprio al prezzo di E. 400.000,00, ma in quell'occasione non aveva ritenuto interessante la proposta e l'aveva pertanto rifiutata.

Successivamente, però, aveva riflettuto che quel prezzo era inferiore di circa E. 60.000,00 rispetto al reale valore dell'immobile, sicché l'affare sarebbe stato particolarmente vantaggioso.

Il candidato assuma le vesti del legale di Tizio ed illustri al suo cliente la possibilità o meno di far valere il diritto di prelazione sull'immobile in questione, nonché, in caso affermativo, l'azione esperibile ed il risultato conseguibile.