

Tema

La struttura del contratto, la condizione e le sue funzioni.

Parere

Tizio e Caio stipulano un contratto preliminare di compravendita, con cui, rispettivamente, si obbligano a vendere e ad acquistare un terreno edificabile di proprietà del primo dopo averne accertato, insieme, presso gli uffici comunali l'indice di edificabilità, ma non subordinando la stipula del contratto definitivo alla condizione che tale indice rimanesse immutato sino al tempo di detta stipulazione.

Avvicinandosi il termine per la conclusione del contratto definitivo, Caio si rifiuta di procedere all'acquisto perché, per intervenute modifiche degli strumenti urbanistici, l'indice di edificabilità è notevolmente diminuito.

Tizio si rivolge a voi chiedendovi se il rifiuto di Caio è fondato e se, e a quali condizioni, egli possa pretendere che Caio acquisti il terreno.

Redigete un parere sul punto prendendo in considerazione l'intera disciplina sulla risoluzione per inadempimento.