

**UNIVERSITÀ DI ROMA “LA SAPIENZA”**  
**SCUOLA DI SPECIALIZZAZIONE PER LE PROFESSIONI LEGALI**

**PROVA SCRITTA DI DIRITTO CIVILE**

**II CANALE**  
**4 FEBBRAIO 2016**

**TEMA**

Premessi alcuni cenni sul contratto preliminare avente ad oggetto beni immobili, parlate delle clausole che si possono introdurre nel contratto in relazione all’acconto versato dal promettente acquirente, con riferimento, in particolare, alla clausola penale, alla caparra confirmatoria, ed alla multa e caparra penitenziale.

**PARERE**

L’agenzia immobiliare – “Speranze Romane” su incarico di Caio, proprietario di un immobile sito in Roma Via del Corso n..... propone a Tizio l’acquisto del predetto appartamento e lo invita a firmare una proposta, già predisposta dall’agenzia, con la quale Caio promette di acquistare il suddetto immobile per il prezzo predeterminato di Euro.....leggermente inferiore a quello indicato da Caio.

La proposta contiene tutti gli elementi necessari per il successivo preliminare che, nell’ipotesi in cui Caio accetti, sarà firmato alla data del.....

Tizio, al momento della sua proposta, versa un assegno di Euro 10.000, intestato al promettente venditore che viene depositato presso l’agenzia immobiliare, in attesa della eventuale accettazione di Caio.

Caio accetta la proposta, firmando lo schema proposto dall’agenzia e per il prezzo offerto da Tizio. Nei giorni successivi Tizio viene a conoscenza che Caio dopo avere firmato per accettazione lo schema con la proposta di Tizio, ha concluso e sottoscritto con Sempronio un contratto preliminare per lo stesso immobile per un prezzo ben superiore a quello offerto da Tizio.

Quest’ultimo si rivolge al suo avvocato per avere informazioni sulle linee difensive da seguire.