

la tutela in caso di inadempimento

Qualora una delle parti si rifiutasse di stipulare il contratto definitivo, senza giustificato motivo, l'ordinamento riconosce alla parte "non inadempiente" specifici strumenti di "reazione" per la tutela dei propri diritti:

- innanzitutto la parte "non inadempiente" può rivolgersi al giudice e ottenere una sentenza sostitutiva del rogito definitivo ⁽⁶⁾. È questa l'**esecuzione in forma specifica** ⁽⁷⁾;
- in alternativa all'esecuzione in forma specifica la parte "non inadempiente" potrà richiedere, sempre al giudice, la **risoluzione del contratto** nonché il risarcimento del danno subito;
- se nel contratto preliminare è prevista una **caparra confirmatoria**, la parte "non inadempiente" potrà anche richiedere il **recesso** dal contratto e avvalersi della caparra, trattenendola o esigendone il doppio; se ci si avvale della caparra confirmatoria, peraltro, non si potrà agire per ottenere il risarcimento dei maggiori danni: i due rimedi (per orientamento giurisprudenziale) non sono cumulabili.

Risoluzione e recesso saranno le uniche tutele a disposizione della parte "non inadempiente" laddove non sia oggettivamente possibile richiedere l'esecuzione in forma specifica: si pensi al caso della mancata edificazione dell'immobile promesso in vendita dall'impresa costruttrice entro i termini stabiliti in contratto ovvero al caso della vendita a terzi dell'immobile promesso in vendita con preliminare non trascritto.

Il promissario acquirente di un immobile, garantito libero da ipoteche, ma rivelatosi in realtà da esse gravato, può inoltre legittimamente rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo finché tali formalità non vengano cancellate a cura del promittente venditore. A tal fine il promissario acquirente potrà anche chiedere al giudice competente (ai sensi dell'art. 1482 del Codice Civile) che venga fissato un termine entro il quale il bene dovrà essere liberato dai gravami esistenti a cura del promittente venditore.

Inoltre se il preliminare è trascritto, l'acquirente ha un privilegio sull'immobile (ossia una garanzia particolare simile all'ipoteca) che garantisce il pagamento del doppio della caparra e la restituzione del denaro versato come acconto.