

locazione e buona fede – abuso del diritto esame avvocato 2014 prova scritta

Pareri diritto civile - Quaderni giuridici - preparazione prova scritta esame avvocati 2014 -a cura dei docenti della scuola forense foro europeo - scuola forense foro europeo - direttore scientifico avv. domenico condello

Con contratto del 26.9.2006 Tizio concedeva in locazione a Caio immobile ad uso commerciale, pattuendo quale data di scadenza del contratto il 26.6.2013, data in cui Caio avrebbe dovuto procedere al rilascio dell'immobile. Nonostante l'avvenuta scadenza della locazione, Caio era rimasto nella detenzione dell'immobile fino al 31.7.2013.

In data 23.6.2013, Tizio, in vista della scadenza del contratto con Caio, senza avvertire quest'ultimo, provvedeva a concedere in locazione lo stesso immobile a Sempronio.

Quest'ultimo, al momento della stipula, aveva rappresentato l'urgenza di immettersi nel godimento dell'immobile, tanto che le parti avevano pattuito una penale pari ad E. 200 per ogni giorno di ritardo nella messa a disposizione del bene al nuovo locatore.

Rilasciato l'immobile con un mese di ritardo rispetto alla scadenza pattuita Caio si reca dal suo legale per valutare la fondatezza delle pretese avanzate da Tizio, il quale, oltre al corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, pretendeva il risarcimento dei danni patiti per l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione stipulato con Sempronio (con esplicito riferimento al lucro cessante) e per l'avvenuto versamento della penale ivi pattuita (integrante il danno emergente). Il candidato, assunto le vesti del legale di Caio, premessi brevi cenni sugli istituti giuridici sottesi alla traccia, rediga motivato parere, valutando in particolare la correttezza del contegno assunto dal locatore.

Possibile soluzione schematica

INCIPIIT

La vicenda negoziale che ci occupa vede il susseguirsi di due contratti di locazione di un immobile urbano ad uso commerciale stipulati tra il proprietario Tizio con Caio, prima, e Sempronio poi.

Occorre valutare se siano fondate le pretese risarcitorie avanzate nei confronti di Caio da Tizio, il quale, qualche giorno prima della scadenza del primo contratto, aveva nuovamente concesso in locazione l'immobile, mettendosi nella condizione di non potere adempiere all'obbligazione di consegna della cosa nei brevi termini pattuiti, in ragione del rilascio tardivo dell'immobile da parte di Caio.

CORNICE NORMATIVA

omsissis

[continua nei quaderni giuridici preparazione prova scritta esame avvocati 2014](#)