

Esercizio numero 4

Il 2 gennaio 2001 il signor Tizio riceve nel suo appartamento di Via Verdi a Trento il signor Caio che vuole visionarlo per una eventuale locazione. Caio ne rimane estasiato perché ritiene che si adatti perfettamente alle sue esigenze. E fa a Tizio una controproposta. Anziché prenderlo in locazione vuole comprarlo ad un prezzo anche più remunerativo di quello di mercato: 500 milioni delle vecchie lire.

Tizio resta interdetto ma poi tutto sommato rimane allettato dalla proposta.

Concordano di rivedersi esattamente una settimana dopo.

Il 9 gennaio del 2001 Tizio e Caio si ritrovano nell'appartamento. Caio ha con sé un assegno circolare di 500 milioni delle vecchie lire che consegna a Tizio. Tizio gli consegna le chiavi della casa e si lasciano con una stretta di mano a suggellare il contratto di compravendita appena concluso.

Nei giorni successivi Caio allaccia a proprio nome le utenze della luce, del gas e dell'acqua e prende pieno possesso dell'appartamento.

Il 2 maggio 2021 Caio vende, con una scrittura privata, l'appartamento a Sempronio. In pari data Sempronio versa il corrispettivo e Caio consegna le chiavi.

Il 25 ottobre 2021 Tizio invia una raccomandata a Caio nella quale chiede la restituzione dell'appartamento sostenendo che la sua intenzione era quella di dare l'appartamento in locazione e non in vendita. Sostiene che tra Tizio e Caio non era stato stipulato nessun contratto di compravendita.

Qual è il problema giuridico?

Qual è la soluzione? (Applicare la regola e argomentare, esplicitando il tipo di argomento utilizzato: ad es. letterale, analogico, apagogico, a fortiori, storico, psicologico, economico, sistematico, teleologico ecc.)