



Lezione 19/5/2024 Area diritto processuale civile

Traccia per stesura atto

Con scrittura privata del 23 gennaio 2024 i coniugi Tizio e Caia, residenti in Treviso, si obbligavano ad acquistare da Toni Costruzioni s.r.l., con sede legale in Padova, un'unità abitativa con relative pertinenze e parti comuni, facente parte di un complesso edilizio composto da due fabbricati bifamiliari, da costruire in Jesolo (Ve), conformemente al progetto approvato.

Contestualmente Tizio e Caia corrispondevano a Toni Costruzioni s.r.l. la somma di euro 50.000 a titolo di caparra sul maggior prezzo di complessivi euro 500.000, che i promissari acquirenti avrebbero corrisposto al rogito, da effettuarsi entro il 15 maggio 2024, così da consentire ai coniugi Tizio e Caio di ivi trascorrere le loro vacanze estive.

Dopo la stipula del preliminare, Tizio e Caia, scoprivano che il promittente venditore aveva realizzato al di sotto dell'area condominiale alcuni posti auto interrati non previsti nel progetto allegato al preliminare, con accesso alla rampa carrabile condominiale destinata a patire un maggior carico di veicoli in entrata e uscita rispetto a quanto originariamente previsto, con ciò sminuendo il valore dell'immobile promesso in vendita.

Inoltre, Toni Costruzioni s.r.l. si rifiutava di addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita, nonostante un'espressa diffida dei coniugi di data 2 maggio 2024.

Nelle more Tizio e Caio apprendevano che Toni Costruzioni s.r.l. aveva utilizzato l'appartamento oggetto del preliminare di vendita, concedendolo in locazione turistica a terzi per i mesi di giugno, luglio e agosto 2024, sicché l'appartamento aveva ineluttabilmente perso la qualità di nuova costruzione, con ulteriore abbattimento del suo valore.

Il candidato, nelle vesti dell'avvocato dei coniugi, rediga l'atto che ritiene più idoneo a tutelare le ragioni dei propri clienti.