



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

CASO PER LA SIMULAZIONE DI UNA CONTROVERSIA CIVILE

ESERCITAZIONE CON GLI AVVOCATI TUTORI

DI LUNEDÌ 30 GIUGNO 2025

Al fine di realizzare un condominio la società Beta ottenne il permesso di costruire, nel quale si dava atto che l'arch. Sempronio era il progettista, la società Alfa era l'impresa esecutrice e il geom. Mevio il direttore dei lavori.

I lavori terminarono il 20.3.2021 e, in data 25.4.2021, Tizio acquistò dalla società Beta un appartamento in forza di contratto di compravendita nel quale era inserita una clausola di esonero da responsabilità della società Beta per *“qualsiasi difetto, anche grave, che si manifestasse dopo due anni dalla consegna dell'immobile”*.

Alcuni mesi dopo Tizio denunciò alla società Beta alcuni difetti nell'intonaco e nell'impianto elettrico. Attraverso i loro legali, in data 10.3.2022, Tizio e la società Beta definirono la controversia insorta con una transazione, che prevedeva il pagamento a Tizio della somma di 10.000,00 euro e nella quale le parti dichiararono di *“non aver più nulla da pretendere l'una dall'altra”* con rinuncia di Tizio, a fronte del pagamento della somma pattuita, a qualunque altra pretesa riguardante l'immobile in parola.

Nel gennaio 2024 Tizio constatò delle gravi infiltrazioni nelle camere da letto e, con nota del 20.1.2024, le denunciò alla società Beta, la quale respinse ogni addebito, invocando la transazione del 10.3.2022, la clausola sopra ricordata del contratto definitivo di compravendita, ed eccependo comunque la decadenza e la prescrizione di qualsivoglia pretesa di Tizio.

Quest'ultimo incaricò un tecnico per comprendere le cause delle infiltrazioni e risultò che esse erano ascrivibili ad una errata progettazione del manto impermeabilizzante del tetto. Con nota del 15.1.2025 Tizio trasmise la perizia del suo tecnico alla società Beta, chiedendo l'eliminazione dei difetti lamentati e il risarcimento del danno subito.

Non ricevendo riscontro, Tizio si reca dal suo legale per sapere quali azioni può esperire contro la società Beta, la quale a sua volta si rivolge al proprio legale per difendersi dalle pretese di Tizio.