

**Esercitazione pratica**  
**29-30 marzo 2021**

**PRIMO CASO**

Tizio e Caio stipulano verbalmente un contratto preliminare di vendita immobiliare, impegnandosi a stipulare il definitivo di vendita in forma scritta entro 30 giorni. Alla scadenza del termine di trenta giorni, Tizio invita Caio a perfezionare il contratto definitivo ma Caio rifiuta di dar seguito all'impegno assunto. Tizio si reca dal proprio legale per avere un parere legale in merito alla vicenda.

**SECONDO CASO**

Tizio, un noto pregiudicato dedito a furti di piccola entità, si impossessa furtivamente di uno smartphone del valore di mercato di circa € 700 e qualche giorno dopo lo rivende al mercatino dell'usato al prezzo di € 300, ad un passante.

Il compratore, pur nutrendo inizialmente qualche sospetto sulla provenienza furtiva del cellulare, convintosi della liceità della transazione, decide di concludere l'acquisto.

Il legittimo proprietario dello smartphone, qualche settimana dopo, viene a sapere che lo stesso è stato venduto al mercato dell'usato e riesce a risalire all'identità dell'acquirente.

Si rivolge quindi al compratore invitandolo a restituirgli lo smartphone sotto minaccia di azione legale, ma il compratore rifiuta la restituzione opponendo di aver acquistato in buona fede.

**TERZO CASO**

Tizio vende a Caio, con un contratto regolarmente trascritto in registri immobiliari, un terreno pervenutogli per successione ereditaria da un parente.

Dopo qualche giorno della stipula della vendita, Caio si reca sul terreno per prenderne possesso ma scopre che il terreno è occupato da Sempronio, il quale asserisce di essersene impossessato 30 anni prima avendolo trovato totalmente abbandonato.

Caio decide quindi di agire in giudizio contro Sempronio con azione di rivendica al fine di ottenere la liberazione del terreno dall'occupante abusivo. Sempronio, costituitosi in giudizio, propone in via riconvenzionale domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione ventennale a suo favore e il giudizio si conclude con sentenza favorevole a Sempronio.

Caio, soccombente in quel giudizio, si reca quindi da Tizio e gli rappresenta di aver subito l'evizione del terreno, in considerazione della sentenza di accertamento dell'usucapione pronunciata a favore di Sempronio. Chiede pertanto a Tizio la restituzione del prezzo a suo tempo pagato per il terreno e il rimborso delle spese inutilmente sostenute per il contratto.

Tizio, dopo aver letto la sentenza e aver effettuato gli opportuni approfondimenti, scopre che Sempronio si era insediato nel terreno circa trent'anni prima per averlo ricevuto in comodato dall'originario proprietario, ed esibisce a Caio il relativo contratto. Tizio riferisce dunque a Caio di considerare infondata la richiesta di restituzione del prezzo dallo stesso avanzata.

## QUARTO CASO

Tizio, ingegnere, si reca nel centro commerciale Mediaworld ed acquista un elettrodomestico. A distanza di 5 mesi dall'acquisto, il prodotto manifesta segni di cattivo funzionamento.

Tizio, decorsi 45 giorni dalla scoperta del difetto, si reca quindi nel centro commerciale per fare denuncia del difetto e richiedere la riparazione o la sostituzione del prodotto.

La Mediaworld riferisce a Tizio di non poter accogliere la richiesta.

In primo luogo contesta la tardività della denuncia, facendo notare che in base al contratto firmato all'atto dell'acquisto, la denuncia sarebbe dovuta avvenire a pena di decadenza entro il termine di 40 giorni dalla scoperta.

In secondo luogo fa notare a Tizio che, in mancanza di prova dell'antieriorità del difetto rispetto alla data di acquisto, il difetto sarebbe potuto derivare da un errato uso dell'elettrodomestico da parte sua.

Tizio si reca quindi dal proprio legale per avere raggugli in proposito.

## QUINTO CASO

Tizio, proprietario di un terreno edificabile, fa predisporre da un geometra di sua fiducia, il progetto di una villetta, e affida l'esecuzione dell'opera alla società Beta.

La società Beta, dopo aver visionato il progetto, accetta l'incarico, pattuendo per l'intera esecuzione della villetta, un determinato corrispettivo.

In corso d'opera, la realizzazione delle fondamenta del fabbricato si rileva tuttavia notevolmente più onerosa del previsto, a causa delle caratteristiche geologiche del terreno.

A lavori ultimati, l'appaltatore invita il committente a pagare il corrispettivo convenuto maggiorato di un ulteriore importo a titolo di equo compenso per i maggiori oneri incontrati nella esecuzione dei lavori.

Il committente, sorpreso dalla richiesta della maggiorazione, si reca dal proprio legale.

## SESTO CASO

Tizio affida all'impresa Alfa in appalto la costruzione di una villetta, su un terreno edificabile di sua proprietà, in una nota località balneare sarda.

A lavori ultimati, l'appaltatore invita il committente a procedere alla verifica dell'opera e a comunicargli l'esito della verifica. Il committente, effettuata una osservazione sommaria dell'opera, ne riceve la consegna senza riserve.

A distanza di 50 giorni, il committente scrive all'appaltatore lamentando che la posa in opera delle piastrelle è stata fatta, invece che per linee oblique come convenuto, per linee orizzontali e lo invita a porre rimedio all'errore.

L'appaltatore si reca dal proprio legale per avere raggugli sul da farsi.

## SETTIMO CASO

Tizio affida in appalto ad Alfa il rifacimento della coibentazione del lastrico solare della propria abitazione.

Ultimati i lavori, a distanza di qualche mese, con l'arrivo delle prime piogge, le pareti sottostanti il lastrico solare danno segni di estese infiltrazioni di umidità. In seguito agli opportuni accertamenti tecnici, demandati dalle parti ad un perito nominato di comune accordo, emerge che la cattiva riuscita della coibentazione è derivata da un difetto della guaina utilizzata dall'appaltatore, non rilevabile con l'uso della ordinaria diligenza e perizia esigibile dall'esecutore dei lavori.

Il committente, preso atto dell'esito della consulenza, invita l'appaltatore alla restituzione del prezzo pattuito per l'opera, nonché al risarcimento del maggior danno sofferto.

## OTTAVO CASO

Alfa S.r.l., società operante nel settore immobiliare, costruisce una palazzina al centro di Cagliari e, ultimata la costruzione, mette in vendita i singoli appartamenti.

In uno degli appartamenti venduti, a distanza di 7 anni dalla ultimazione dei lavori, si verificano significative infiltrazioni di umidità dovute alla difettosa esecuzione della coibentazione.

Il compratore, decorsi 7 mesi dalla scoperta, procede alla denuncia del difetto chiedendo alla venditrice il risarcimento del danno.

La venditrice, invocando i brevi termini di denuncia e prescrizione della garanzia per vizi della cosa vendita, oppone un secco rifiuto.

Il compratore si reca dal proprio legale.