

TRACCIA DIRITTO CIVILE

Il 15 marzo 2022 la società di costruzioni Alfa SRL, con sede legale a Brescia, e Tizio concludono un contratto preliminare di vendita di una villetta da costruire a Brescia entro il 15 marzo 2024, costruzione per la quale Alfa aveva già ottenuto dal Comune il relativo permesso.

Il contratto prevede, tra l'altro, un prezzo di vendita di 300.000 euro, che Tizio si impegna a pagare in questi termini:

- 60.000 euro al preliminare, a titolo di caparra confirmatoria;
- 20.000 euro entro il 15.09.2022;
- 20.000 euro entro il 15.03.2023;
- 200.000 euro al definitivo, da stipularsi entro il 15 aprile 2024 davanti al notaio Romolo Romani, scelto dal promissario acquirente.

Alla firma del preliminare Alfa non consegna a Tizio la fideiussione prevista dall'art. 2, comma 1, del d. lgs. 122/2005, secondo cui «all'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire[...], o in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione [...] di importo corrispondente alle somme [...] che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento».

Versata la caparra al momento del preliminare, Tizio paga puntualmente i due acconti ulteriori, senza sollecitare mai la consegna della fideiussione.

La costruzione procede senza intoppi, tanto che Alfa, impresa solida e ben organizzata, riesce a ultimare la villetta, secondo le caratteristiche pattuite, con più di due mesi di anticipo sulla scadenza programmata e a presentare la segnalazione certificata di agibilità cinque giorni dopo l'ultimazione dei lavori di finitura.

Quindi, con raccomandata a/r ricevuta il 20 febbraio 2024, Alfa invita Tizio alla stipulazione del contratto definitivo davanti al notaio Romani per il 12 marzo 2024.

Tizio, però, non compare all'atto e non si preoccupa di spiegare alla controparte le ragioni della sua assenza.

Il 10 aprile 2024 Alfa riceve la notifica di un atto di citazione davanti al tribunale di Brescia con prima udienza fissata al 10 ottobre 2024: Tizio chiede che sia dichiarata la nullità del contratto preliminare a causa del mancato rilascio della fideiussione (senza allegare altre circostanze) e conseguentemente disposta la restituzione delle somme versate fino a quel momento.

Alfa, ritenendo ingiustificato il comportamento di Tizio, si rivolge a un avvocato.

Il candidato, assunto le vesti dell'avvocato di Alfa, rediga l'atto giudiziario funzionale alla difesa della propria assistita.