

[REDACTED]

Sent. 7674/06  
Rep. 5763/06



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.29445/03 R.G., avente ad oggetto una domanda ex art.2932 c.c. promossa da

[REDACTED] e  
[REDACTED] C.F. [REDACTED]  
entrambi con gli avv. [REDACTED] del Foro di Milano e [REDACTED]  
del Foro di Salerno

**- ATTORI -**

**CONTRO**

[REDACTED] (già [REDACTED])  
[REDACTED] avv. [REDACTED]  
**- CONVENUTA -**

**CONCLUSIONI:** Per entrambe le parti come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 23.11.2005.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Salerno la [REDACTED] già [REDACTED] chiedendo che venisse trasferita ex art.2932 c.c. in loro favore la quota di proprietà indivisa pari a 0,72 millesimi del compendio immobiliare e mobiliare denominato [REDACTED] sito in [REDACTED] alla [REDACTED] comprendente il diritto perpetuo di godimento della suite n.210 per un periodo di giorni

sette dal 34° al 35 ° sabato di ogni anno, meglio individuato in citazione.

Si costituiva in giudizio la convenuta eccependo in via preliminare l'incompetenza territoriale del giudice adito, competente essendo il Tribunale di Milano e non contestando la domanda di controparte cui sostanzialmente si associava.

Con sentenza il Tribunale di Salerno dichiarava la propria incompetenza territoriale, competente essendo il Tribunale di Milano dinanzi al quale i sigg.ri [redacted] riassumevano il giudizio riproponendo le medesime domande già coltivate dinanzi al giudice a quo.

Si costituiva la [redacted] eccependo in via preliminare l'improcedibilità del giudizio e chiedendo essa stessa la pronuncia di sentenza ex art.2932 c.c. avente ad oggetto la porzione di proprietà indivisa di cui sopra.

Non si dava luogo ad alcuna attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle domande delle parti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione preliminare svolta dalla convenuta di improcedibilità del giudizio di riassunzione appare superata dalla circostanza che la sentenza pronunciata dal Tribunale di Salerno è passata in giudicato per mancata impugnazione e dunque per acquiescenza da parte di entrambe le parti in causa.

In proposito occorre infatti osservare che il termine per la riassunzione rappresenta il termine ultimo oltre il quale la riassunzione stessa diviene tardiva, considerato che la sanzione è prevista dalla legge solo in conseguenza della tardività della riassunzione. D'altro canto l'atto di riassunzione è in ogni caso idoneo a valere come atto introduttivo di un nuovo giudizio indipendentemente da ogni pronuncia di estinzione del precedente ( Cass. 04.11.1986 n.6451).

Quanto al merito occorre anzitutto osservare che è pacifico in causa oltre che documentalmente provato come tra gli odierni attori e la convenuta sia stato sottoscritto in data 10.10.1992 un preliminare di compravendita avente ad oggetto una quota di proprietà indivisa (meglio specificata in atti) del compendio immobiliare e mobiliare sito in [redacted] come il corrispettivo pattuito sia stato già integralmente versato dai promissari acquirenti, che negli



anni hanno sempre puntualmente fruito dei diritti di uso e godimento acquisiti con il preliminare. Altrettanto pacifica è la circostanza che non si è sino ad ora addivenuti alla stipula del rogito perché mentre il preliminare fa espresso riferimento – quale parte integrante dello stesso – al Regolamento di Comunione depositato in atti Notaio [redacted] di [redacted] allegato al preliminare stesso, al momento del rogito la promissaria venditrice chiedeva che nell'atto definitivo si facesse riferimento ad un Regolamento di Comunione redatto in epoca successiva.

Ciò premesso occorre anzitutto osservare come il preliminare inter partes datato 10.10.1992 contiene tutti gli elementi necessari ed utili al trasferimento della proprietà della porzione oggetto di causa. Dunque – in ossequio al requisito della forma scritta ad substantiam ed in assenza di diversi accordi scritti successivi – l'atto formale di trasferimento della proprietà (il rogito) avrebbe dovuto avere il medesimo contenuto fissato dalle parti in sede di preliminare, ivi comprese le pattuizioni – facenti parte integrante di quest'ultimo in virtù dell'espresso richiamo ivi contenuto agli art.11 e 12 – statuite nel Regolamento di Comunione allegato al preliminare stesso e depositato in atti Notaio [redacted] di [redacted] in data 27.05.1991 Rep. N.142249/4215.

La convenuta eccepisce l'assoluta genericità della lagnanza sollevata dagli attori, che non avrebbero in alcun modo specificato in quali parti il successivo Regolamento costituirebbe una modificazione peggiorativa (in loro danno) delle clausole contenute nel primo.

Se è vero che effettivamente la tesi di parte attrice sul punto è del tutto generica e che solo tardivamente, in sede di comparsa conclusionale, si è cercato di ovviare a tale indubbia carenza di specificità, tuttavia assorbente appare in proposito il richiamo ai principi che disciplinano la ripartizione dell'onere della prova.

Una volta che risulta pacificamente e per tabulas che il Regolamento di Comunione che le parti concordemente e convenzionalmente hanno inteso individuare come quello idoneo a vincolarle è quello del 1991, l'onere di provare che il successivo Regolamento del 1994 non differisce rispetto al primo incombe alla convenuta che ha preteso di introdurlo – in sostituzione del primo – nel definitivo atto di trasferimento. In proposito [redacted] sostiene che il successivo Regolamento di Comunione redatto dal medesimo Notaio in epoca successiva – il 25.10.1994 – e depositato agli atti di Rep.

156.622 non conterrebbe alcuna modificazione delle pattuizioni contenute nel precedente.

Ora il diretto raffronto tra il testo dei due Regolamenti succedutisi nel tempo evidenzia che alcune delle clausole non sono integralmente identiche, ma nel secondo sono previste delle modifiche rispetto alla formulazione del primo. Né può rilevare in questa sede se le novità siano o meno favorevoli ai promissari acquirenti, una volta che questi ultimi insistono – come è loro facoltà – nel pretendere che i patti contenuti nel preliminare vengano integralmente trasfusi nel rogito in virtù dell'impegno specificatamente formalizzato sul punto nel contratto preliminare.

Solo in sede di comparsa conclusionale e dunque tardivamente la convenuta sembra invocare in suo favore – citando una sentenza pronunciata dal Tribunale di Catanzaro - la previsione contenuta nella clausola c) dell'art.19 del contratto preliminare, in cui testualmente si legge che *"Il promissario acquirente conferisce sin d'ora mandato irrevocabile, anche nell'interesse della mandataria, alla società promittente venditrice ..... affinché possano apportare opportune modifiche al Regolamento di Comunione che si rendessero necessarie in dipendenza di mutate situazioni oggettive"*.

Dunque l' [redacted] sostiene che in ogni caso le eventuali modifiche sarebbero state legittimamente apportate da essa in virtù della facoltà espressamente conferitale da controparte all'art.19 punto c) del preliminare, così che le stesse dovrebbero entrare in pieno diritto nel testo dell'atto definitivo di compravendita.

A prescindere dal rilievo assorbente sulla già evidenziata tardività di tale prospettazione, resta comunque pur sempre a carico dell'autore di quest'ultima l'onere di fornire la prova della ricorrenza delle condizioni alle quali la facoltà di modifica risulta convenzionalmente ancorata dalla menzionata clausola del preliminare. Nella specie la [redacted] non ha assolto detto onere.

Ne consegue che correttamente – in conformità delle pattuizioni liberamente assunte dalle parti a regolamento del rapporto di compravendita contenuto nel preliminare – gli attori pretendono che l'atto formale di trasferimento della proprietà rispecchi le clausole del preliminare e dunque richiami il Regolamento della Comunione del 1991.

Per l'effetto va ritenuta fondata la domanda così come svolta dagli attori.

Visto l'esito del giudizio, la convenuta va condannata a rimborsare agli attori le spese di lite che vengono liquidate in dispositivo, unitariamente per entrambi in base all'unica nota spese, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta l'eccezione di improcedibilità del giudizio sollevata dalla convenuta;
- 2) in accoglimento della domanda svolta dagli attori trasferisce ai sigg.ri [redacted] e [redacted] - che dichiarano di essere in regime di separazione dei beni - la quota di proprietà indivisa pari a 0,72 millesimi del compendio immobiliare e mobiliare denominato [redacted] in [redacted] riportato al N.C.E.U. di [redacted] alla [redacted] comprendente il diritto perpetuo di godimento della suite n.210, per un periodo di giorni sette dal 34° al 35° sabato di ogni anno; il tutto come previsto dalle parti nel contratto preliminare stipulato in [redacted] il 10.10.1992 e nel Regolamento di Comunione Notaio [redacted] di [redacted] el 27/05/1991 Rep. N. 142249/4215 allegato a detto preliminare, dandosi atto che il prezzo pattuito è già stato interamente versato dagli acquirenti;
- 3) ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere - con esonero da ogni responsabilità - alla trascrizione della presente sentenza;
- 4) condanna la convenuta a rimborsare agli attori le spese di lite liquidate - unitariamente per entrambi in base all'unica nota spese - in € [redacted] = per diritti ed € [redacted] per onorari oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge.

Milano, 10.06.06.

Il Giudice

*U. L. Padove*

