

N. R.G. 245/ 2025



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

Famiglia ed Altro Civile

Il Giudice dott. Emilio Bernardi

Lette le note scritte ex art 127 ter c.p.c., in sostituzione dell'udienza del 24 Settembre 2025, depositate:

- dall'Avv. G.L., difensore e procuratrice speciale di parte ricorrente e della terza chiamata ;
- dall'Avv. M.C., difensore di parte resistente, emette la seguente sentenza:



TRIBUNALE DI PESCARA

RITO MONOCRATICO

(artt. 50 ter, 420 c.p.c.)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Pescara, dott. Emilio Bernardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n° 245 del R.G.A.C. dell'anno 2025 vertente

TRA

G.L. (c.f. ...), difensore di se medesima ex art. 86 c.p.c., elettivamente domiciliata presso lo studio, in ..., Via ...

ricorrente

CONTRO



S.M. (c.f. ...), elettivamente domiciliata in ..., presso e nello studio dell'Avv. M.C., che la rappresenta e difende, giusta mandato allegato alla comparsa di costituzione e risposta

resistente

D.M.L. (c.f.), elettivamente domiciliata in ..., Via, presso lo studio dell'Avv. G.L., la quale la rappresenta e difende, giusta mandata allegata alla comparsa di costituzione e risposta

terza chiamata

OGGETTO: occupazione senza titolo di immobile

CONCLUSIONI: come da note di trattazione scritta del 24/09/2025

MOTIVI DELLA DECISIONE

- 1) Con ricorso ex art. 281 undecies c.p.c., notificato unitamente a pedissequo decreto di fissazione dell'udienza, G.L., premesso di essere comproprietaria assieme ai fratelli C.L. e G.L. di un appartamento sito in ..., Via ..., piano primo, di mq 83, di 4 vani, distinto al Catasto Fabbricati, f. ..., p.lla ..., Sub. ..., Cat. ..., premesso che tale appartamento, dietro autorizzazione dei comproprietari, è stato concesso in uso, completo di mobilio e con all'interno effetti personali degli stessi familiari, dall'8.7.2024 all'8.10.2024, dalla propria madre D.M.L. a S.M., in ragione della necessità di provvedere alla non prorogabile ristrutturazione dell'appartamento, premesso che era ripassata tra la D.M.L. e la S.M. una mera scrittura privata sottoscritta dalle medesime e mai registrata, premesso che la S.M., alla scadenza pattuita, non aveva provveduto a rilasciare l'immobile, nonostante reiterati inviti in tal senso formulati, rappresentando alla S.M. che era pervenuta diffida legale del proprietario del piano sottostante circa la comparsa di infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento in questione, segnalandone l'urgenza di intervenire, premesso che, dopo aver chiesto invano il rilascio dell'immobile in ragione della scadenza del periodo concordato e in ragione della non prorogabile manutenzione dell'immobile, era stato concordato tra la S.M. e la D.M.L. che la prima proseguisse l'uso dell'immobile sino al 31.10.2024, in attesa di reperire una diversa abitazione, ma che anche alla scadenza concordata la S.M. non provvedeva al rilascio dell'immobile, premesso che la S.M. aveva versato per il periodo concordato (dall'8.7.2024 all'8.10.2024 e, in seguito, sino al 31.10.2024) l'importo complessivo di euro 3.075,00 (somma comprensiva delle spese per il condominio e le utenze), non versando null'altro successivamente al 31/10/2024, premesso di aver ricevuto mail dall'amministratore del condominio nella quale aveva rappresentato che erano pervenute diverse segnalazioni da parte di altri condomini circa "un cospicuo andirivieni di persone da detto appartamento", premesso di aver proposto ricorso ex art. 700 c.p.c. al fine di ottenere il rilascio d'urgenza dell'immobile, ma che il Tribunale di Pescara lo aveva rigettato, non ritenendo sussistente il requisito del



periculum in mora, tanto premesso, conveniva in giudizio S.M., chiedendo di accogliere le seguenti conclusioni : “1. accertare e dichiarare l'occupazione senza titolo dell'immobile sito a ..., al piano I del fabbricato in via ..., di mq 83, di 4 vani, distinto al Catasto Fabbricati, f. ..., p.lla ..., Sub. ..., Cat. ..., da parte della sig.ra S.M., nata a ... (...), il ... (c.f. ...), residente a ..., via ..., di fatto domiciliata a ..., via ...; 2. accertare e dichiarare il diritto di G.L., nata a ... il ... (c.f. ...), ivi residente al Viale ..., quale piena proprietaria per un terzo dell'immobile sito a ..., al piano I del fabbricato in via ... n. ..., di mq 83, di 4 vani, distinto al Catasto Fabbricati, f. ..., p.lla ..., Sub. ..., Cat. ..., alla restituzione del predetto bene immobile; 3. per l'effetto condannare la stessa sig.ra S.M. a rilasciare il predetto bene immobile, libero da persone e libero dalle proprie cose, restituendolo alla suddetta comproprietaria G.L.; 4. Con vittoria di competenze, spese ed onorari del presente giudizio”.

- 2) A seguito di deposito di relativa comparsa si costituiva S.M., contestando la domanda proposta, deducendo che nel caso in esame era ripassato tra le parti un rapporto di locazione di civile abitazione a tutti gli effetti, deducendo la improcedibilità della domanda, in quanto non era stata proposta la mediazione obbligatoria prevista in tale materia, deducendo che non era riferibile alla medesima l'impegno al rilascio dell'immobile al 31/10/2024, in quanto unilateralmente riportato dalla D.M.L. e priva di sottoscrizione della medesima e, di conseguenza, non poteva affermarsi che le parti avessero concordato una nuova scadenza, deducendo che il rapporto era da ritenersi prorogato senza termine e non poteva ritenersi l'occupazione senza titolo, deducendo che il contratto non venne registrato per scelta della concedente D.M.L., tanto premesso, concludeva chiedendo di accogliere le seguenti conclusioni : “In via preliminare, autorizzare la chiamata in causa di D.M.L., residente in ..., strada ..., c.f. : ..., in quanto soggetto che concedeva in locazione l'immobile alla resistente e che riceveva i canoni di locazione, e quindi destinataria delle domande della resistente. Per l'effetto, si chiede spostare la prima udienza onde consentire la citazione del terzo nel rispetto dei termini di cui all'art. 163bis cpc; successivamente, sempre in via preliminare, disporre l'esperimento della mediazione obbligatoria tra le parti, indicando il termine per l'adempimento; nel merito rigettare la richiesta della ricorrente di rilascio immobile non essendo l'occupazione senza titolo; in via subordinata, nella ipotesi di declaratoria di nullità del rapporto locatizio per mancata registrazione, condannare D.M.L., in solido con G.L., al pagamento in favore di S.M. della somma di € 3.075,00, a titolo di rimborso di quanto ricevuto dalla suddetta in relazione e conseguenza del contratto dichiarato nullo; in ogni caso, con vittoria di spese e competenze del giudizio”.



- 3) Con ordinanza resa a scioglimento della riserva assunta all'udienza di comparizione del 21/05/2025, ex artt. 426-420-418 c.p.c. veniva disposto il mutamento del rito, con termini ai fini dell'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti e con fissazione della nuova udienza di discussione orale, veniva disposta la notifica a parte ricorrente della memoria di costituzione della convenuta contenente la domanda riconvenzionale svolta, nonché veniva autorizzata la chiamata in causa del terzo D.M.L.
- 4) A seguito di deposito di relativa comparsa si costituiva in giudizio la terza chiamata D.M.L., deducendo la propria carenza di legittimazione passiva, non essendo né proprietaria, né usufruttuaria dell'immobile, avendo agito nella consegna dell'immobile alla convenuta dietro procura speciale dei comproprietari, deducendo di non aver trattenuto la somma ricevuta per l'utilizzo dell'appartamento per sé, bensì in rappresentanza dei comproprietari, deducendo l'infondatezza delle domande formulate dalla convenuta, chiedendo di accogliere infine le seguenti conclusioni: *“1. in via pregiudiziale, accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva della sig.ra D.M.L. in relazione alle domande formulate dalla sig.ra S.M. e, per l'effetto, estromettere la stessa D.M.L. dal giudizio; 2. nel merito, accertare e dichiarare l'infondatezza delle domande formulate dalla sig.ra S.M. e, per l'effetto, rigettarle; 3. con vittoria di competenze, spese ed onorari del giudizio”*.
- 5) Con memoria integrativa, la ricorrente concludeva, chiedendo : *“1. accertare e dichiarare l'occupazione senza titolo dell'immobile sito a ..., al piano I del fabbricato in via ... n. ..., di mq 83, di 4 vani, distinto al Catasto Fabbricati, f. ..., p.lla ..., Sub. ..., Cat. ..., da parte della sig.ra S.M., nata a ... (...), il ... (c.f. ...), residente a ..., via ... n. ..., di fatto domiciliata a ..., via ... n. ...; 2. accertare e dichiarare il diritto di G.L., nata a ... il ... (c.f. ...), ivi residente al Viale ..., quale piena proprietaria per un terzo dell'immobile sito a ..., al piano I del fabbricato in via ... n. ..., di mq 83, di 4 vani, distinto al Catasto Fabbricati, f. ..., p.lla ..., Sub. ..., Cat. ..., alla restituzione del predetto bene; 3. per l'effetto condannare la stessa sig.ra S.M. a rilasciare il predetto bene immobile, libero da persone e libero dalle proprie cose, restituendolo alla suddetta G.L.; 4. con specifico riferimento alla domanda riconvenzionale della sig.ra S.M., rigettare la domanda in quanto infondata, ed accertare il diritto della ricorrente G.L. a ricevere l'indennità da parte della sig.ra S.M. per l'occupazione senza titolo dell'appartamento sito in ..., via Umbria ..., f. ..., p.lla ..., sub ..., cat. ..., dal luglio 2024 all'attualità, per importo pari ad € 3.075,00, ovvero pari alla diversa somma che risulterà di giustizia, condannando la sig.ra S.M. alla corresponsione in favore della ricorrente di €*



3.075,00, ovvero del della diversa somma che risulterà di giustizia a titolo di indennità di occupazione senza titolo; 5. con vittoria di competenze, spese ed onorari del giudizio”.

- 6) All’udienza di discussione del 16/07/2025, ferme le produzioni documentali, la causa veniva rinviata per discussione orale, con termini per il deposito di note autorizzate. Con separato decreto veniva disposta la trattazione scritta della causa.
- 7) Nel caso in esame risulta accertato che la S.M. è entrata nella detenzione del bene per effetto di una scrittura privata avente ad oggetto una locazione di civile abitazione, tuttavia nulla per difetto di relativa registrazione. Né per converso tale rapporto può essere inquadrato nell’ambito del comodato d’uso, avendo i comproprietari, per il tramite della loro madre, concesso alla resistente l’utilizzo dell’appartamento dietro corresponsione di canoni di locazione.
- 8) Stante dunque l’accertata nullità di tale regolamento negoziale, sia pure tenuto conto che la scrittura privata de qua conteneva una data di scadenza cui la convenuta non ha ottemperato, ne consegue che l’occupazione dell’unità abitativa è senza alcun titolo giustificativo. Ne consegue altresì la condanna della convenuta all’immediato rilascio dell’immobile, libero da persone e cose, in favore della proprietaria ricorrente.
- 9) A diverse conclusioni occorre pervenire per quanto attiene la domanda di parte ricorrente proposta con la memoria integrativa, tesa ad ottenere il pagamento di un’indennità di occupazione per il mancato godimento del bene. Tale domanda infatti si appalesa, non quale mera integrazione delle difese svolte rispetto alle eccezioni sollevate dalla convenuta, bensì quale domanda nuova, che la ricorrente avrebbe dovuto proporre sin dappprincipio nel ricorso depositato. E’ il caso rammentare che il mutamento del rito non travolge gli effetti sostanziali e processuali della domanda e lascia immutate le preclusioni e le decadenze già maturate, ragion per cui l’eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante il deposito di memorie e di documenti non consente alle parti di proporre domande nuove. Sicché la domanda è inammissibile.
- 10) Accertata la nullità del rapporto di locazione intervenuto tra le parti, ne consegue il diritto della conduttrice a vedersi restituire i canoni versati, come da domanda. Sul punto è condivisibile un recente arresto della Cassazione secondo cui, in caso di nullità del contratto



di locazione, il conduttore ha diritto di ripetere a norma dell'art. 2033 c.c. i canoni versati al momento della esecuzione del contratto (cfr. Cass. Civ. ordinanza 16/12/2024). Né peraltro, a fronte di tale richiesta, è stata eccepita dalla ricorrente la sussistenza di un ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c., ovvero un credito indennitario, che, secondo l'arresto dianzi cennato, va liquidato nei limiti della diminuzione patrimoniale subita nella erogazione della prestazione e non in misura coincidente con il mancato guadagno che esso avrebbe potuto trarre dall'instaurazione di una valida relazione contrattuale. Ne consegue quindi la condanna della ricorrente alla restituzione dell'importo richiesto dalla resistente in esecuzione del contratto di locazione nullo.

- 11) Deve per contro essere accolta l'eccezione di difetto di legittimazione passava sollevata dalla terza chiamata. Risulta *per tabulas* e, segnatamente, dalla procura notarile versata in atti che la D.M.L. ha agito quale mera mandataria della ricorrente e degli altri comproprietari dell'unità abitativa e, di conseguenza, non avrebbe ella trattenuto per sé le somme indebitamente riscosse per effetto del contratto nullo. Né appaiono sussistere i presupposti richiamati dall'art. 1398 c.c.
- 12) Stante la reciproca soccombenza, vengono interamente compensate le spese del giudizio tra parte ricorrente e parte resistente.
- 13) Riguardo al rapporto processuale tra la terza chiamata e la convenuta, le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate (secondo D.M. n°55/2014 e s.m.i., valore indeterminabile, complessità bassa, valori minimi, avuto riguardo all'art. 4, co. I° cennato decreto), come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara nullo il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in sito in sito in ..., Via ... n°..., piano primo, di mq 83, di 4 vani, distinto al Catasto Fabbricati, f. ..., p.lla ..., Sub. ..., Cat. ... ;
- per l'effetto, in parziale accoglimento della domanda principale, condanna la resistente al rilascio immediato, libero da persone e cose, in favore della ricorrente dell'appartamento occupato in difetto di titolo giustificativo, sito in sito in sito in ..., Via ... n°..., piano primo, di mq 83, di 4 vani, distinto al Catasto Fabbricati, f. ..., p.lla ..., Sub. ..., Cat. ... ;



- dichiara inammissibile la domanda proposta dalla ricorrente nella memoria integrativa ;
- in parziale accoglimento della domanda svolta in comparsa, condanna parte ricorrente alla restituzione, in favore di parte resistente dell'importo di euro 3.075,00 a titolo di canoni di locazione versati in esecuzione di contratto nullo ;
- dichiara il difetto di legittimazione passiva della terza chiamata ;
- compensa interamente tra parte ricorrente e parte resistente le spese del giudizio ;
- condanna parte resistente alla refusione, in favore della terza chiamata, delle spese del giudizio liquidate in complessivi euro 3.809,00, per compenso professionale, oltre accessori di legge (iva, cap e r.f.).

Sentenza provvisoriamente esecutiva, come per legge

Pescara, li 24 Ottobre 2025

Il Giudice

dott. Emilio Bernardi

