

N. 2927/2024 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Carmine Di Fulvio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. **2927/2024** r.g. promossa da:
L.M. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. G. L., giusta procura in atti,

RICORRENTE

contro

L.A. (C.F. ...), C.V. (c.f. ...), P.M. (c.f. ...) e D.D.D.R. (c.f. ...)

CONVENUTI CONTUMACI

OGGETTO: Occupazione senza titolo di immobile

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso ex art 281 undecies c.p.c. L.M. ha agito nei confronti di L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R., formulando, per le ragioni che si stanno per esaminare, le seguenti conclusioni:

“A. Accertare e dichiarare che unica titolare del diritto di proprietà dell'appartamento sito in ..., meglio identificato in catasto al ..., subalterno ..., Cat. ... è la sig.ra L.M. nata ..., c.f.

B. Accertare e dichiarare le parti convenute sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R., come in epigrafe meglio generalizzate, hanno occupato e tutt'ora occupano illegittimamente l'immobile di che trattasi.

C. Condannare, ai sensi dell'art. 948 del Codice Civile, le parti convenute i sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. all'immediato rilascio dell'immobile di proprietà della ricorrente sig.ra L.M..



D. Condannare in solido tra loro i sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. al pagamento della somma di € 8.253,42 pari all'importo degli oneri condominiali maturati sino al tempo del presente ricorso.

E. Condannare in solido tra loro i sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. al pagamento della somma di € 17.400,00 a titolo di indennità d'occupazione dell'immobile a far data dall'apertura della successione sino alla data del presente ricorso oltre ad € 600,00 per ogni mese di ulteriore occupazione abusiva ovvero alla maggiore o minor somma che sarà determinata dal giudice, il tutto oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Con vittoria delle spese di lite e salvezza di ogni altro diritto.”.

A sostegno della propria domanda parte ricorrente ha dedotto in fatto quanto segue:

“1. La sig.ra L.M. è proprietaria di un appartamento sito in ..., meglio identificato in catasto al Foglio ..., pervenutole in via ereditaria come da lascito testamentario del sig. D.M.A. nato a ... e deceduto in

2. Più precisamente, con testamento pubblico del ... per atto del notaio dott.sa F. V., il predetto sig. D.M.A. ha istituito sua erede universale la sig.ra L.M., lasciando in legato al figlio D.M.T. solo determinati beni indicati in testamento.

Successivamente alla morte del sig. D.M.A. (...) il testamento è stato registrato dal predetto notaio in data 4 maggio 2022 (atto di repertorio n. ..., raccolta n. ...).

3. La sig.ra L.M. quindi, in data 26 gennaio 2024, ha provveduto a presentare la dichiarazione di successione relativa a tutti i beni del de cuius con contestuale domanda di volture catastali, ivi incluso l'immobile oggetto del presente atto.

4. Attualmente l'appartamento sito in ... sopra meglio descritto risulta essere occupato dal sig. L.A., fratello della ricorrente, e dai sigg.ri C.V. (compagna del predetto), P.M. e D.D.D.R. con lo stesso conviventi, rispettivamente madre e figlio della sig.ra C.V.

5. Il sig. L.A. ha fatto ingresso in detto appartamento ad inizio del 2021 con il consenso del defunto sig. D.M.T. e con la promessa di procedere alla stipula di un contratto di locazione al canone di € 500,00 mensili. Pur tuttavia dopo aver versato la prima (ed unica) mensilità relativa al mese di febbraio 2021, il sig. L.A. si è sempre rifiutato di sottoscrivere detto contratto ed ha continuato ad occupare l'appartamento senza alcun titolo, trasferendovi persino la propria residenza.



6. Successivamente il sig. L.A. ha ospitato in detto appartamento anche la propria compagna e convivente more uxorio sig.ra C.V. e la relativa famiglia, composta dalla di lei madre sig.ra P.M. e dal figlio nato da precedente relazione, il sig. D.D.D.R., divenuto nel frattempo maggiorenne. I predetti sigg.ri C.V., P.M. e D.D.D.R., pur ancora formalmente residenti in ..., in verità dimorano stabilmente presso l'appartamento di Via ... per cui è causa mentre presso la formale residenza non vi è traccia degli stessi né sui campanelli né sulle cassette postali.

Diversamente, come si può notare dalla foto della pulsantiera citofonica posta all'ingresso del condominio di Via ..., sul campanello che originariamente portava il nome del sig. D.M.A., sbiadito ma ancora leggibile (il terzo dall'alto sulla colonna di sinistra), sono stati scritti con pennarello le parole "... " e "... " che evidentemente stanno per C. e P.

7. Allo stato attuale quindi l'abitazione di Via ..., di proprietà della sig.ra L.M. è stabilmente occupata dai sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R.

8. Risulta alla ricorrente che dall'ingresso in detta abitazione da parte del sig. L.A. a seguire non siano mai stati pagati gli oneri condominiali, per cui si è formata una consistente morosità che, al mese di giugno del 2024, ammontava ad 7.847,76 come da sollecito di pagamento allegato alla email dell'amministratore del 17.09.2024, somma a cui devono aggiungersi ulteriori € 135,22 al mese per complessivi € 8.253,42.

9. La serratura della porta d'ingresso all'appartamento di che trattasi è stata sostituita dal sig. L.A. sin dal 2021 e quindi la sig.ra L.M., pur essendo ora proprietaria dell'appartamento per averlo ricevuto in eredità dal sig. D.M.A., non ne è mai pervenuta in possesso né ha potuto mai farvi ingresso in quanto abusivamente occupato dal fratello mentre le chiavi consegnategli dal sig. D.M.A. prima della morte erano e sono inservibili, a causa della sostituzione della serratura.

10. A fronte della condotta del predetto sig. L.A. in data 14 luglio 2023 veniva inviata a mezzo raccomandata diffida formale per la liberazione dell'immobile occupato senza titolo, che tuttavia rimaneva senza esito.

Ed ha sostenuto in diritto che:

1. Il diritto di rivendicare la cosa è diritto non autonomo bensì ricompreso e direttamente derivante dal diritto di proprietà ed, in quanto tale, imprescrittibile, come peraltro espressamente previsto dal



terzo comma dell'art. 948 cod. civ. secondo cui "L'azione di rivendicazione non si prescrive, salvi gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione".

2. Legittimato attivo è il proprietario, nella fattispecie la sig.ra L.M., la quale ha conseguito la proprietà dell'immobile per lascito testamentario – mentre legittimato passivo è il possessore o detentore della cosa e non ha un rapporto o un titolo costituitogli dal proprietario medesimo.

3. La ricorrente sig.ra L.M. può legittimamente vantare la titolarità del diritto proprietà, in quanto ha ereditato il bene immobile dal precedente proprietario, il sig. D.M.A., deceduto il 28 aprile 2022, gli attuali occupanti l'appartamento, ovvero il sig. L.A. e relativi conviventi, non hanno alcun titolo per continuare a mantenere il possesso dell'immobile.

4. Il sig. L.A. ma anche i sigg.ri C.V., P.M. e D.D.D.R. occupano e godono del tutto arbitrariamente ed abusivamente dell'immobile, senza che sia mai esistito alcun titolo che ne riconoscesse il relativo diritto. In particolare, se il sig. L.A. è riuscito ad entrare nell'appartamento con le modalità anzidette ovvero abusando della fiducia accordatagli dal sig. Di Michele, le sigg.re C.V., P.M. e il sig. D.D.D.R. a loro volta hanno fatto ingresso nell'immobile in quanto consentito loro dal predetto sig. L.A..

5. Ai sensi dell'art. 948 cod. civ. la proprietaria sig.ra L.M. ha diritto a promuovere l'azione di rivendicazione, volta a far accertare il diritto di proprietà dalla stessa vantato sul bene immobile di che trattasi e, per l'effetto, a far condannare chi lo possiede o lo detiene alla sua restituzione ed anche al risarcimento del danno, in quanto l'occupazione *sine titulo* dell'immobile costituisce indiscutibilmente fonte di un danno ingiusto.

6. Tale danno subito dalla proprietaria è risarcibile in quanto lesivo della possibilità di conseguire l'utilità normalmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera. I soggetti occupanti sono obbligati, pertanto, a corrispondere alla proprietaria del bene una indennità di occupazione che può essere commisurata a quella di un canone di locazione.

7. Va altresì disposta la condanna delle parti resistenti al pagamento degli oneri condominiali relativi all'immobile di cui la sig.ra L.M. non ha potuto fruire in alcun modo sino ad ora ma di cui hanno invece usufruito i convenuti che hanno altresì goduto dei servizi condominiali e consumato le relative utenze.

I convenuti sono rimasti contumaci.

La causa è stata istruita documentalmente e parte ricorrente ha così precisato le proprie conclusioni:



“A. Accertare e dichiarare che la sig.ra L.M. nata ..., c.f. ... è unica titolare del diritto di proprietà dell'appartamento sito in ..., meglio identificato in catasto al Foglio

B. Accertare e dichiarare le parti convenute sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R., come in epigrafe meglio generalizzate occupano illegittimamente l'immobile di che trattasi.

C. Condannare, ai sensi dell'art. 948 del Codice Civile, le parti convenute i sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. all'immediato rilascio dell'immobile di proprietà della ricorrente sig.ra L.M.

D. Condannare in solido tra loro i sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. al pagamento della somma di € 8.253,42 pari all'importo degli oneri condominiali maturati sino al tempo del ricorso.

E. Condannare in solido tra loro i sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. al pagamento della somma di € 21.600,00 a titolo di indennità d'occupazione dell'immobile a far data dall'apertura della successione sino alla data del presente atto oltre ad € 600,00 per ogni mese di ulteriore occupazione abusiva ovvero alla maggiore o minor somma che sarà determinata dal giudice, il tutto oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Con vittoria delle spese e competenze legali, che le parti resistenti verseranno all'Erario attesa l'ammissione della ricorrente al beneficio del patrocinio a spese dello Stato.”.

.....

La domanda di rivendica formulata dalla ricorrente è fondata per i seguenti motivi.

La rivendica della proprietà presuppone che il bene rivendicato si trovi nel possesso o detenzione di un altro soggetto, essendo tale azione funzionale al recupero del bene a favore del legittimo proprietario. Chi agisce in rivendicazione è tenuto a fornire la prova rigorosa dell'asserito diritto di proprietà, suo e dei suoi danti causa, sul bene, dovendo egli dimostrare, alternativamente, l'acquisto a titolo originario oppure la sussistenza di tutti gli atti traslativi che, senza soluzione di continuità, consentano di giungere all'acquisto a titolo originario. In soccorso della parte onerata interviene tuttavia l'istituto dell'usucapione, per cui l'attore può dare prova della proprietà dimostrando il possesso "*uti dominus*" protratto ininterrottamente per il periodo prescritto dalla legge.

Nel caso in esame, il diritto di proprietà di parte ricorrente sull'immobile in questione risulta provato in base alla seguente documentazione versata in atti, dimostrante il compimento dell'usucapione:



1. contratto di compravendita per atto di notar A. C. del ... rep. n. ..., con cui il dante causa dell'odierna ricorrente, unitamente alla di lui moglie, acquistava l'immobile oggetto di causa, divenendone comproprietari per 1/2 ciascuno pro- indiviso.
2. Testamento pubblico della sig.ra S.M., moglie del dante causa dell'odierna ricorrente, ricevuto dal notaio G. S. in data ..., Rep. n. ..., attivato con verbale a rogito del predetto notaio in data ..., Rep. n. ..., registrato a ..., con cui la predetta lasciava l'intera quota disponibile al marito ed alla stessa succedeva oltre al coniuge anche il figlio D.M.T.
3. Atto di divisione ereditaria per notar G. S. del ... Rep. n. ..., con cui D.M.A. ed il figlio D.M.T. provvedevano alla divisione ereditaria e, nello specifico, veniva attribuita a D.M.A. la quota di 1/2 dell'appartamento oggetto di causa, divenendone proprietario per l'intero.
4. Testamento pubblico di D.M.A. del ... per atto del notaio dott.sa F. V., registrato dalla stessa successivamente alla morte del D.M.A. in data ... atto di repertorio n. ..., con cui il quest'ultimo istituiva erede universale l'odierna ricorrente, lasciando in legato al figlio il diritto di usufrutto sugli immobili siti nel Comune di
5. Documentazione attestante gli adempimenti relativi alla successione del D.M.A. (doc. 3, 4, 5, 6, 8 del ricorso introduttivo).

In base alla citata documentazione può dirsi dimostrata l'acquisizione della proprietà mediante usucapione, essendo dimostrato il possesso "*uti dominus*" protratto ininterrottamente per vent'anni dal 1991, data della divisione ereditaria con cui il dante causa della ricorrente è divenuto proprietario dell'immobile per l'intero, ed essendo quest'ultimo deceduto in data 28.4.2022 e non essendovi stati fatti interruttivi, neanche dedotti dai convenuti, in quanto rimasti contumaci.

A fronte del diritto di proprietà della ricorrente vi è l'assenza di qualsivoglia titolo in capo ai convenuti.

Può, inoltre, ritenersi altresì dimostrata la prova dell'avvenuta occupazione dell'immobile sito ... alla via ... da parte di L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R.

Per quanto riguarda L.A., dalla documentazione prodotta da parte ricorrente risulta che lo stesso ha trasferito la propria residenza in ... (all. 12 ricorso) e che in data 10.8.2023 gli è stata consegnata, da Poste Italiane e proprio in via ..., la diffida per la liberazione dell'immobile a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento (doc. 16 ricorso).



Non rilevandosi altra documentazione da cui si possa far risalire un'occupazione in epoca antecedente, deve pertanto ritenersi che il L.A. occupi l'immobile dal 10.8.2023.

Quanto alla C.V., alla P.M. e al D.D.D.R., gli stessi continuano ad avere la propria residenza formale in ... (doc. 22, 23, 24 ricorso); tuttavia, il ricorso introduttivo ed il decreto di fissazione dell'udienza di prima comparizione risultano consegnati tutti in ... nelle mani di D.D.D.R., sia in proprio che quale convivente del L.A., della C.V. e della P.M.

Dunque, non rilevandosi anche in questo caso ulteriore documentazione da cui si possa far risalire un'occupazione in epoca antecedente, si deve ritenere che la C.V., la P.M. e il D.D.D.R. gli stessi occupino l'immobile dall'11.10.2024, data della relata di notifica.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, occorre ordinare a L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. il rilascio dell'immobile oggetto di causa di proprietà della ricorrente L.M.

Quanto alla domanda volta ad ottenere la condanna in solido tra loro dei sigg.ri L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. al pagamento della somma di € 8.253,42 pari all'importo degli oneri condominiali maturati sino al tempo del ricorso, va considerato quanto segue.

Dalla documentazione prodotta, nello specifico l'e-mail contenente il sollecito di pagamento dell'amministratore di condominio indirizzata all'odierna ricorrente (doc. 15 ricorso), risultano le seguenti voci a debito: conguaglio esercizio 2022-2023 per € 6.222,17, rate condominiali 2023-2024 per € 1622,59 ed infine spese e sollecito per pagamento per € 30,00. Inoltre, nella predetta e-mail viene specificato che le rate ordinarie per i mesi di Luglio-Agosto-Settembre 2023 sono pari ad € 135,22 mensili.

Ebbene, in considerazione della data di accertamento dell'occupazione dell'immobile e della domanda così come formulata dalla ricorrente, questa può essere accolta limitatamente alla condanna del L.A. e limitatamente alla somma di € 135,22 mensili, a partire dall'agosto 2023 e fino al 7.10.2024, data di presentazione del ricorso, per complessivi € 1.893,08, non essendo dimostrata né rilevabile dalla documentazione in questione quale quota del conguaglio sia dovuta dal L.A.

Quanto alla domanda volta ad ottenere il pagamento della somma di € 17.400,00 a titolo di indennità d'occupazione dell'immobile, modificata nella comparsa conclusionale in € 21.600,00 in quanto richiesta fino alla data dell'atto in questione, oltre alla somma di € 600,00 per ogni mese di ulteriore occupazione abusiva, va considerato quanto segue.



La Corte di Cassazione a Sezioni Unite Civili, con la sentenza n. 33645/2022, ha affrontato la questione, controversa in giurisprudenza, se il danno da occupazione sine titulo di immobile costituisca o meno un danno in re ipsa e sia, dunque, autonomamente risarcibile.

Le Sezioni Unite, partendo da una fondamentale distinzione tra tutela reale, volta al ripristino dell'ordine formale violato mediante la reintegrazione del diritto leso, e tutela risarcitoria, che costituisce la misura riparatoria per la concreta lesione del bene della vita, hanno affermato che i presupposti per l'azione di risarcimento non possono coincidere integralmente con quelli dell'azione di rivendicazione o di restituzione ma necessitano di un quid pluris, costituito dal danno-conseguenza che non può essere semplicemente connesso allo status di proprietario e non può ridursi ad una lesione generica del diritto di godimento, ma deve manifestarsi come perdita della “concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento del bene”, che deve essere allegata e provata, anche mediante presunzioni ex art. 2729 c.c..

Ebbene, nel proprio ricorso introduttivo parte ricorrente ha specificamente dedotto che L.A. ha fatto ingresso nel predetto appartamento con la promessa di procedere alla stipula di un contratto di locazione al canone di € 500,00 mensili, contratto che poi si è sempre rifiutato di sottoscrivere, e lamentato che detta occupazione illegittima ha determinato per la ricorrente la perdita della disponibilità del bene e l'impossibilità di conseguire l'utilità normalmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera.

Ora, non vi è dubbio che detta occupazione senza titolo abbia sottratto alla L.M. la disponibilità materiale del bene e si può presumere che tale condotta abbia determinato l'impossibilità per la stessa ricorrente di conseguire l'utilità correlata alla natura fruttifera del bene, mediante concessione in locazione dell'appartamento per il corrispettivo di € 500,00 mensili, come indicato in ricorso, importo conforme anche alle Tabelle OMI versate in atti. Il danno risarcibile si può, quindi, determinare in € 500 mensili dall'agosto 2023 al corrente mese, per complessivi € 11.500, oltre a € 500 per ogni ulteriore mese a partire dal luglio 2025 e fino al rilascio.

Occorre però precisare in primo luogo che il periodo temporale di riferimento per il pagamento dell'indennità in questione deve partire dal 10.8.2023, data di accertamento dell'occupazione abusiva da parte di L.A., e in secondo luogo che, secondo quanto dedotto in ricorso e in base a quanto accertato proprio sull'occupazione dell'appartamento da parte del L.A. precedente all'ingresso nell'unità immobiliare degli altri convenuti, è ragionevole ritenere che sia esclusivamente L.A. il responsabile dell'occupazione senza titolo del bene di proprietà della ricorrente, in cui ha poi invitato a dimorare



gli altri convenuti (la compagna unitamente a figlio e madre della medesima), sicchè la condanna risarcitoria deve riguardare solo L.A.

Le spese di lite, in considerazione della contumacia dei convenuti, che non si sono opposti ad alcuna delle domande, e dell'accoglimento solo parziale delle domande attoree, vanno dichiarate compensate tra le parti.

P.Q.M.

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

- 1) dichiara che la ricorrente, L.M., è unica titolare del diritto di proprietà dell'appartamento sito in ..., meglio identificato in catasto al Foglio ...;
- 2) dichiara che L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. occupano illegittimamente l'immobile sopradescritto;
- 3) condanna L.A., C.V., P.M. e D.D.D.R. a rilasciare immediatamente in favore di L.M., libero da persone e cose, l'appartamento di cui al punto 1;
- 4) condanna L.A. a pagare in favore di L.M., per i titoli indicati in motivazione, la complessiva somma di € 13.393,08, oltre a € 500 mensili dal luglio 2025 e fino al rilascio dell'appartamento di cui al punto 1;
- 5) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del presente giudizio.

Pescara 25 giugno 2025

Il Giudice

Dott. Carmine Di Fulvio

