

In caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui, l'esistenza di un danno in re ipsa subito dal proprietario, sul presupposto dell'utilità normalmente conseguibile nell'esercizio delle facoltà di godimento e di disponibilità del bene insite nel diritto dominicale, costituisca oggetto di una presunzione iuris tantum, la quale non può operare ove risulti positivamente accertato che il dominus si sia intenzionalmente disinteressato dell'immobile ed abbia omissso di esercitare su di esso ogni forma di utilizzazione

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI COMO
Prima Sezione Civile**

**In persona del giudice dott. Alessandro Petronzi, in funzione monocratica,
ha emesso al termine dell'udienza di discussione del 28.03.2018 e della camera di consiglio che ne è
seguita la seguente**

SENTENZA

Ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

Nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 3519/2017

tra

**_____ società cooperativa edilizia, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa
dall'Avv. Stefano Morlini e dall'Avv. Stab. Michele Redaelli, come in atti domiciliata,**

**-parte attrice-
nei confronti di**

-parte convenuta contumace -

Sulle conclusioni rassegnate dalle parti alla odierna udienza.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato, parte attrice, premesso di essere proprietaria delle unità immobiliari site in Novedrate (CO), via _____, ha evocato in giudizio _____ deducendo **la sua occupazione sine titolo di una delle predette unità abitative di sua proprietà** (segnatamente appartamento, due cantine e un'autorimessa identificati al NCEU del Comune di Novedrate al fg. 5, mapp. 2465, sub. 10, sub. 25 e sub. 41) chiedendone la condanna al rilascio ed al pagamento di una indennità di occupazione.

Il convenuto, pur ritualmente evocato in giudizio, non si è costituito e ne è stata pertanto dichiarata la contumacia alla udienza del 15 novembre 2017.

La causa è stata istruita con sole produzioni documentali.

Motivazione

La domanda di parte attrice è fondata e va accolta.

La titolarità del diritto reale di proprietà in capo alla società attrice risulta per tabulas dai documenti in atti (doc. 1 fasc. attoreo).

Si deve **ritenere assolto pertanto l'onere probatorio ricadente sul titolare del diritto reale che assuma l'occupazione sine titolo da parte di terzi dei propri beni**, in conformità con l'orientamento espresso dalla Suprema Corte (arg. ex Cass. 13605/2000; Cass. 4416/2007), secondo cui **"In tema di difesa della proprietà, l'azione di rivendicazione e quella di restituzione, pur tendendo al medesimo risultato pratico del recupero della materiale disponibilità del bene, hanno natura e presupposti diversi: con la prima, di carattere reale, l'attore assume di essere proprietario del bene e, non essendone in possesso, agisce contro chiunque di fatto ne disponga onde conseguirne nuovamente il possesso, previo riconoscimento del suo diritto di proprietà; con la seconda, di natura personale, l'attore non mira ad ottenere il riconoscimento di tale diritto, del quale non deve, pertanto, fornire la prova, ma solo ad ottenere la riconsegna del bene stesso, e, quindi, può limitarsi alla dimostrazione dell'avvenuta consegna in base ad un titolo e del successivo venir meno di questo per qualsiasi causa, o ad allegare l'insussistenza "ab origine" di qualsiasi titolo", essendo onere del convenuto di dimostrare la esistenza di un valido titolo (ad es. comodato) legittimante l'occupazione ed il godimento del bene** (Cass. 18660/2013), onere che, tuttavia, nel caso di specie il convenuto non ha assolto.

Accertata pertanto la insussistenza di alcun titolo legittimante l'occupazione da parte del convenuto delle unità immobiliari per cui è causa, il medesimo va condannato al rilascio immediato dell'immobile.

Parte attrice formula altresì domanda di condanna al **pagamento di una somma dovuta per l'occupazione senza titolo**.

La giurisprudenza di legittimità prevalente (arg. ex Cass. 14222/2012; Cass. 20823/2015; ma contra Cass. 15111/2013) ritiene che, **in caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui, l'esistenza di un danno in re ipsa subito dal proprietario, sul presupposto dell'utilità normalmente conseguibile nell'esercizio delle facoltà di godimento e di disponibilità del bene insite nel diritto dominicale, costituisca oggetto di una presunzione iuris tantum, la quale non può operare ove risulti positivamente accertato che il dominus si sia intenzionalmente disinteressato dell'immobile ed abbia omissso di esercitare su di esso ogni forma di utilizzazione**.

Nel caso di specie, anche tale prova, necessaria per vincere la suddetta presunzione, non è stata fornita dal convenuto all'esito del giudizio.

Venendo dunque alla **quantificazione economica dell'indennità di occupazione**, va fatta applicazione del principio sancito dalla Suprema Corte, secondo cui: **"la liquidazione del danno ben può essere operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cosiddetto danno figurativo, qual è il valore locativo del bene usurpato"** (Cass. 9137/2013).

Sotto tale profilo, il valore locativo degli immobili oggetto di causa risulta accertato tramite i listini OMI, depositati dalla parte attrice alla odierna udienza, e pertanto esso si può quantificare, quanto all'appartamento in euro 4,6 per mq al mese, e per la autorimessa in euro 3,9 per mq al mese, tenuto conto della collocazione di tali immobili e applicando un valore mediano rispetto ai valori così come desumibili dai suddetti listini OMI.

Orbene, poiché la metratura complessiva dell'appartamento è di 103 mq (cfr. pag. 6 doc. 1 fasc. attoreo), e la metratura del box è di 15 mq, la somma mensile dovuta a titolo di indennità di occupazione ammonta, quanto all'appartamento ad euro 473,8 (4,6 x 103) e quanto all'autorimessa ad euro 58,5 (3,9 x 15), a far data dal 5.04.2017, data della messa in mora per la restituzione, e sino all'effettivo rilascio.

Nessuna indennità di occupazione può essere riconosciuta con riferimento alle ulteriori due unità immobiliari (cantine), il cui valore trattandosi di pertinenze strettamente legate alla fruizione della cosa principale è ricompreso nel valore locativo della medesima.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, facendo applicazione dei principi dettati dal D.M. Giustizia 55/2014 che ha stabilito le modalità di determinazione del compenso professionale per l'attività svolta, riducendo gli importi delle varie fasi (di studio, introduttiva e decisoria) al di sotto dei valori medi di riferimento in relazione allo scaglione in concreto applicabile (indeterminabile), attesa la ridotta attività processuale svolta e tenuto conto del mancato svolgimento di attività istruttoria.

PQM

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, reietta e disattesa:

- a) accerta e dichiara che il convenuto occupa senza titolo gli immobili di proprietà di società cooperativa edilizia, siti in ;
- b) ordina al convenuto di liberare immediatamente le unità immobiliari suddette e di consegnarle, senza dilazione, libere da persone e cose, alla parte attrice;
- c) condanna il convenuto al pagamento della somma di euro 532,3 (473,8 + 58,5) a titolo di indennità di occupazione per ogni mese a far data dal 5.04.2017 e sino all'effettivo rilascio, oltre interessi e rivalutazione monetaria;
- d) condanna la parte convenuta alla rifusione in favore di parte ricorrente delle spese processuali che si liquidano in Euro 600,00 per spese ed Euro 2.768,00 per compensi professionali, oltre rimborso forf. al 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Como, 28 marzo 2018

Il Giudice

Dott. Alessandro Petronzi