



**ORIGINALE**

**22540-2019**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

Oggetto

**TERZA SEZIONE CIVILE**

OCCUPAZIONE  
SENZA TITOLO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Presidente - R.G.N. 11153/2017
- Dott. ANTONELLA DI FLORIO - Consigliere - Cron. 22540
- Dott. CHIARA GRAZIOSI - Consigliere - Rep. C.I.
- Dott. FRANCESCA FIECCONI - Consigliere - Ud. 20/06/2019
- Dott. MARILENA GORGONI - Rel. Consigliere - cc

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 11153-2017 proposto da:

ANTONINO, domiciliato ex lege in ROMA,  
 presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE,  
 rappresentato e difeso dall'avvocato )  
 );

**- ricorrente -**

**contro**

AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA FRANCESCO DITTA ;

**- intimata -**

2019

1435

avverso la sentenza n. 1946/2016 della CORTE  
 D'APPELLO di PALERMO, depositata il 24/10/2016;  
 udita la relazione della causa svolta nella camera di  
 consiglio del 20/06/2019 dal Consigliere Dott.

MARILENA GORGONI;



ND

**FATTI DI CAUSA**

Antonino I e Fabio venivano convenuti in giudizio dall'Amministrazione giudiziaria della ditta Francesco perché venissero condannati solidalmente al pagamento di quanto dovuto per l'occupazione di un immobile, con annesso terreno retrostante, da loro detenuto a partire dal 1994, sito in Palermo, via Tasca Lanza, n. 80, di proprietà per metà di Francesco

Venivano convenute in giudizio anche Marianna e Rosalia proprietarie per metà del medesimo immobile, perché venissero condannate alla restituzione dei frutti derivanti dall'utilizzazione dell'immobile realizzato sul terreno retrostante, composto da tre vani oltre ad accessori, sede della ditta individuale e della personale abitazione di Antonino e alla demolizione del fabbricato realizzato senza le autorizzazioni edilizie.

Di tutti i convenuti veniva chiesta la condanna al risarcimento del danno cagionato dal loro comportamento, quantificato in euro 10.329,14.

Il Tribunale di Palermo, con sentenza n. 1633/2010, in parziale accoglimento della domanda attorea, condannava Antonino al pagamento di 2/4 del valore complessivo del canone di locazione dell'immobile, pari ad euro 22.530,31, come calcolato dal C.T.U., oltre alla rivalutazione monetaria e agli interessi legali, per un totale complessivo di euro 50.361,27.

Il giudicante reputava che la domanda nei confronti di Antonino a dovesse qualificarsi come richiesta di indennità per occupazione senza titolo di un immobile altrui, poiché risultava che egli aveva occupato parte dell'immobile oggetto del giudizio facendone la sede della sua attività commerciale. Del tutto irrilevante risultava la ricorrenza di un contratto di comodato gratuito tra Antonino I e Marianna (poiché esso non sarebbe stato opponibile alla parte attrice, stante la eccezionalità dell'articolo 1599 c.c. e, quindi, la sua non applicabilità a rapporti diversi dalla locazione.

Il Tribunale rigettava la domanda di condanna in solido al pagamento dell'indennità a carico di Fabio non risultando provata l'occupazione di una parte dell'immobile da parte sua, rigettava la domanda di restituzione dei frutti a carico di Marianna e Rosalia ritenendo non provata la percezione

da parte loro di canoni di locazione o di altri corrispettivi; rigettava la domanda di condanna al risarcimento del danno ulteriore, non risultando provato altro danno oltre a quello liquidato; rigettava la domanda di demolizione del fabbricato, stante che non era emerso che, alla data della compravendita, le opere in oggetto fossero state realizzate dalle convenute, e poiché, nell'ipotesi in cui fosse risultato che Antonino I aveva realizzato in tutto o in parte gli ambienti, non era stata avanzata alcuna domanda nei suoi confronti.

Antonino I proponeva appello dinanzi alla Corte d'Appello di Palermo che, con la sentenza n. 1946/16, depositata il 24/10/2016, oggetto dell'odierna impugnazione, respingeva il gravame, confermava la decisione di prime cure e condannava l'appellante al pagamento delle spese di lite.

Antonino I ricorre per la cassazione della decisione n. 1946/2016 della Corte d'Appello di Palermo, formulando quattro motivi.

Nessuna attività difensiva è svolta dal resistente.

Con ordinanza interlocutoria n. 6056/2019, pubblicata il 28/02/2019, questa Corte ha disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti delle parti contumaci in appello entro novanta giorni dalla notifica della medesima.

A tanto ha provveduto, nel termine impostogli, il ricorrente. Il ricorso è stato, infatti, notificato a Fabio Rosalia e Marianna in data 26/03/2019.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli articoli 1803 e ss. c.c. nonché l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'articolo 360, comma uno, numero 3 e numero 5, c.p.c.

In particolare, egli rimprovera al giudicante di averlo condannato al pagamento dell'indennità per occupazione senza titolo, pur avendo riconosciuto la ricorrenza di un contratto di comodato quale titolo di detenzione dell'immobile e l'avvenuta realizzazione da parte sua dei lavori necessari per rendere utilizzabile la porzione da lui detenuta.

2. Con il secondo motivo il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli articoli 1102, 1103 c.c. e l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'articolo 360, comma uno, numero 3 e numero 5, c.p.c.

Il ricorrente lamenta l'erronea applicazione dell'articolo 1103 c.c., il quale, nel caso di comunione *pro indiviso* di un immobile, stabilisce che ciascun partecipante può disporre del proprio diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della propria quota; pertanto, essendo pacifico che l'amministrazione era proprietaria *pro indiviso* di una parte dell'immobile, giacché la parte restante apparteneva a Marianna e Rosalia e, pur avendo egli goduto solo di una parte del bene, essendo la restante parte in stato di abbandono, non solo era stato condannato al pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo, ma anche – a suo avviso illogicamente – al risarcimento del danno per il mancato utilizzo di una indefinita porzione dell'immobile da parte dell'Amministrazione giudiziaria della ditta .

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'articolo 820 c.c. e l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'articolo 360, comma uno, numero 3 e numero 5, c.p.c.

Il nucleo della contestazione attiene alla determinazione dell'indennità di occupazione. Atteso che il CTU aveva quantificato l'ammontare complessivo del canone in euro 45.060,52, comprensivi della rivalutazione annuale Istat e degli interessi al tasso legale e detratto il costo delle opere di ristrutturazione eseguite, la Corte territoriale lo aveva condannato al pagamento di 50.361,27, applicando erroneamente all'originale somma di euro 22.530,31 (cioè la metà del valore locativo complessivo dell'immobile indicato in euro 45.060,52) un'ulteriore rivalutazione monetaria e gli interessi legali; per di più senza considerare la natura abusiva dell'immobile, edificato in assenza di licenza e concessione edilizia. Di conseguenza, secondo la ricostruzione di Antonino sia il Tribunale che la Corte d'Appello lo avrebbero erroneamente condannato al pagamento di un'indennità di occupazione, calcolata utilizzando quale criterio legale il valore locativo dell'immobile. L'errore consisterebbe nel fatto che se l'immobile fosse rimasto della disponibilità dell'amministrazione giudiziaria e questa lo avesse concesso godimento a terzi i frutti civili derivanti

da tale atto si sarebbero configurati come profitto del reato di costruzione in assenza della licenza o concessione edilizia, ai sensi dell'articolo 240 c.p.; in sostanza, l'amministrazione giudiziaria, pur avendone la disponibilità, non avrebbe potuto lecitamente locare l'immobile e, di conseguenza, non avrebbe potuto ottenere il risarcimento del cosiddetto danno figurativo, identificato nel corrispettivo che avrebbe potuto ricavare dall'immobile occupato ove lo avesse venduto o locato.

4. Con il quarto e ultimo motivo il ricorrente lamenta l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'articolo 360, comma uno, n. 5, c.p.c.

In contrasto con la più recente giurisprudenza di legittimità, la Corte territoriale avrebbe ritenuto meritevole di accoglimento la determinazione dell'indennità di occupazione in base al danno figurativo, ritenendo che il danno subito dall'amministrazione giudiziaria fosse *in re ipsa*, mentre, invece, secondo questa Corte regolatrice, il danno da occupazione abusiva di immobile non può ritenersi coincidente con l'occupazione; l'occupazione non è il danno, ma la condotta produttiva del danno, perciò il danneggiato che chieda il risarcimento del pregiudizio causato dall'occupazione senza titolo è tenuto a dimostrare di avere subito una lesione del proprio patrimonio per non aver potuto godere direttamente e/o indirettamente dell'immobile oppure per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli vagliabili dal giudice di merito.

5. Ad avviso di questa Corte assume carattere assorbente il motivo numero due, il quale risulta meritevole di accoglimento.

La Corte d'Appello non ha fatto buon governo dei principi emersi dalla giurisprudenza di legittimità a sezioni unite (Cass., Sez. un., 04/07/2012, n.11135) che, in un vicenda riguardante il contratto di locazione, ma la cui *ratio decidendi* può essere estesa al contratto di comodato, dopo aver esaminato le differenti linee interpretative emerse nel corso del tempo, tra cui quella fondata sul principio della parità dei poteri gestori dei comproprietari e del reciproco rapporto di rappresentanza tra comunisti, ha criticato sia la tesi, fino ad allora prevalente, del mandato disgiuntivo presunto, sia quella dell'estraneità degli altri comproprietari rispetto al contratto stipulato da uno dei comunisti, fatta

propria dalla sentenza oggetto dell'odierna impugnazione, (comunque valido ed efficace nei confronti del terzo conduttore); ha quindi concluso nel senso che la fattispecie dovesse essere ricondotta nell'ambito di applicazione delle disposizioni concernenti la gestione di affari altrui ed ha espresso il seguente principio di diritto: "La locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari rientra nell'ambito della gestione di affari ed è soggetta alle regole di tale istituto, tra le quali quella di cui all'art. 2032 cod. civ., sicché, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore può ratificare l'operato del gestore e, ai sensi dell'art. 1705 c.c., comma 2, applicabile per effetto del richiamo al mandato contenuto nel citato art. 2032 cod. civ., esigere dal conduttore, nel contraddittorio con il comproprietario locatore, la quota dei canoni corrispondente alla rispettiva quota di proprietà indivisa".

Tale conclusione, ad avviso di questa Corte, ha il vantaggio di tutelare l'affidamento del terzo nel regolamento d'interessi originario, giacché egli non è tenuto a subire gli effetti delle sopravvenute modifiche della volontà di contrarre che si verificano tra i comproprietari dell'immobile concesso in godimento, e gli interessi del comunista non comodante, il quale, ove sia a conoscenza della intenzione del comproprietario di addivenire ad una locazione del bene comune, può manifestare preventivamente il proprio dissenso, il che lo esonererebbe, ai sensi dell'art. 2031, comma 2, c.c. dal dovere di adempiere le obbligazioni che il gestore abbia assunto, anche in nome proprio, e di rimborsargli le spese sostenute.

Dall'applicazione di tali principi alla fattispecie concreta emerge che l'Amministrazione Giudiziaria della ditta pur potendo richiedere l'immediato rilascio dell'immobile in assenza di ratifica del contratto di comodato, non aveva il diritto di pretendere dall'odierno ricorrente l'indennità per occupazione senza titolo, stante che il contratto di comodato stipulato dalla comproprietaria, a differenza di quanto ritenuto dalla sentenza gravata, non avrebbe dovuto considerarsi un contratto non opponibile.

6. Dall'accoglimento di tale motivo deriva l'assorbimento dei restanti.

7. In conclusione, la Corte accoglie il secondo motivo, ritiene assorbiti i restanti, cassa la decisione con rinvio alla Corte d'Appello di Palermo in diversa

composizione che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.



**PQM**

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso.

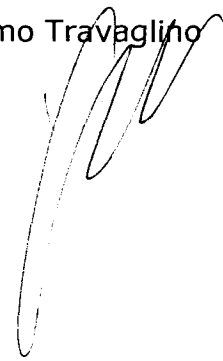
Ritiene assorbiti gli altri.

Cassa la decisione impugnata con rinvio alla Corte d'Appello di Palermo in diversa composizione che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso il 20 giugno 2019 nella Camera di Consiglio dalla Terza Sezione civile della Corte di Cassazione.

Il Presidente

Giacomo Travaglio



**Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA**



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi ..... **10 SET 2019** .....  
Il Funzionario Giudiziario  
**Innocenzo BATTISTA**

