

M

10206/21



ORIGINALE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

2021

PR

composta dai signori magistrati:

dott. Raffaele FRASCA

dott. Stefano OLIVIERI

dott. Cristiano VALLE

dott. Augusto TATANGELO

dott. Paolo PORRECA

Presidente

Consigliere

Consigliere

Consigliere relatore

Consigliere

Oggetto:

OCCUPAZIONE DI IMMOBILI SENZA TITOLO DANNI

Ad. 21/12/2020 C.C.

R.G. n. 103/2019

Rep. _____

10206

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al numero 103 del ruolo generale dell'anno 2019, proposto

da

(omissis) **(C.F.:** (omissis))
rappresentata e difesa, giusta procura allegata al ricorso, dagli avvocati (omissis) **(C.F.:** (omissis)) e (omissis) **(C.F.:** (omissis))
-ricorrente-

nei confronti di

(omissis) **S.r.l. (C.F.:** (omissis))
(omissis) **), in persona del legale rappresentante pro tempore,** (omissis)
rappresentato e difeso, giusta procura a margine del controricorso, dagli avvocati (omissis) **(C.F.:** (omissis)) (omissis) e (omissis) **(C.F.:** (omissis))
-controricorrente-

per la cassazione della sentenza della Corte di Appello di Roma n. 3252/2018, pubblicata in data 16 maggio 2018; udita la relazione sulla causa svolta alla camera di consiglio del 21 dicembre 2020 dal consigliere Augusto Tatangelo.

Fatti di causa

(omissis) ha agito in giudizio nei confronti della società (omissis) (omissis) S.r.l. per ottenere il risarcimento dei danni derivanti dalla occupazione in via esclusiva, da parte di

2020
248

quest'ultima, di alcuni cespiti immobiliari di proprietà comune siti in (omissis), oggetto di un giudizio di divisione.

La società convenuta, nel resistere, ha proposto alcune domande riconvenzionali.

Il Tribunale di Roma ha rigettato sia la domanda principale della (omissis) che le domande riconvenzionali della società.

Ha proposto appello la sola (omissis), esclusivamente in relazione all'occupazione, per il periodo successivo al passaggio in giudicato della sentenza che aveva definito il giudizio di divisione: a) di un'area comune di 8 mq al quarto piano dello stabile (piano per il resto in proprietà esclusiva della società) destinata alla realizzazione di una scala per il più comodo accesso al quinto piano (piano di proprietà esclusiva della stessa (omissis)); b) dell'autorimessa (di proprietà della (omissis) per una quota di un terzo e della società per i restanti due terzi), fino alla data di immissione nel possesso della stessa di un amministratore giudiziario.

La Corte di Appello di Roma ha confermato la decisione di primo grado.

Ricorre la (omissis), sulla base di quattro motivi, illustrati con memoria.

Resiste con controricorso (omissis) S.r.l..

È stata disposta la trattazione in camera di consiglio, in applicazione dell'art. 380 bis.1, c.p.c..

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo del ricorso si denuncia «Violazione dell'articolo 345 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.».

La ricorrente contesta la decisione impugnata nella parte in cui la corte di appello ha dichiarato inammissibile, ai sensi dell'art. 345 c.p.c., la quantificazione del danno da lei operata in sede di appello in € 91.000,00, per il mancato godimento dell'area di 8 mq destinata alla realizzazione della scala di ac-

cesso al quinto piano, nonché in € 45.000,00, per il mancato godimento dell'autorimessa comune.

Il motivo è inammissibile, per difetto di specificità, in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c..

La ricorrente fa riferimento ad una parte del contenuto dell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado, a sostegno dell'assunto per cui inizialmente la sua domanda era stata avanzata con riserva di determinazione del danno all'esito degli accertamenti istruttori.

Non richiama però in modo specifico il tenore delle conclusioni formulate in primo grado, all'esito dei suddetti accertamenti istruttori, con riguardo alle specifiche voci di danno cui fa riferimento nel motivo di ricorso in esame, come sarebbe stato necessario per consentire a questa Corte di valutare nel merito la correttezza della decisione del giudice di appello sul punto in contestazione.

Inoltre, nell'invocare il principio di diritto in base al quale sostiene essere legittima la quantificazione della domanda operata in sede di appello (cfr. a pag. 9 del ricorso), non chiarisce se i fatti giustificativi di tale quantificazione erano i medesimi allegati in primo grado o se erano stati allegati fatti nuovi e diversi.

Neanche chiarisce adeguatamente, in effetti, se ed in quali esatti termini, in sede di gravame, aveva specificamente dedotto, a sostegno della sua domanda risarcitoria, l'impossibilità di realizzare la scala di collegamento tra il quarto ed il quinto piano dell'edificio e l'impossibilità di concedere in locazione a terzi la parte di sua spettanza dell'autorimessa comune.

L'esame diretto dell'atto di appello conferma anzi, a giudizio del collegio, che tali allegazioni non erano state puntualmente effettuate in tale sede.



2. Con il secondo motivo si denuncia «Violazione o falsa applicazione degli articoli 1225, 1227, 2043, 2056 e 2697 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.».

La ricorrente sostiene che la corte di appello non avrebbe applicato correttamente i principi di diritto in materia di allegazione e prova dei danni da occupazione abusiva di immobili, nel rigettare le sue domande per difetto di prova del pregiudizio materiale subito e della sua entità.

Anche questo motivo è inammissibile per difetto di specificità, in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c..

Emerge dalla sentenza impugnata che il giudice di primo grado aveva rigettato le domande di risarcimento dei danni per il mancato godimento dell'area di 8 mq destinata alla realizzazione della scala di collegamento tra il quarto ed il quinto piano, nonché dell'autorimessa comune, per difetto di prova della sussistenza e dell'entità materiale del relativo pregiudizio.

La corte di appello, nell'escludere la possibilità (invocata dalla ricorrente in sede di gravame) di riconoscere, in generale, in caso di mancato godimento di beni immobili, il risarcimento del danno cd. *in re ipsa*, a prescindere da una sua puntuale allegazione e prova (anche se eventualmente in via presuntiva, ai fini di una liquidazione equitativa ai sensi degli artt. 1226 e 2056 c.c.), ha altresì precisato:

- a) con riguardo all'area di 8 mq destinata alla realizzazione della scala, che non sarebbe stata in concreto possibile l'utilizzazione del bene secondo la destinazione allegata, per la mancanza delle autorizzazioni amministrative necessarie alla realizzazione della scala stessa;
- b) con riguardo all'autorimessa, che mancava la stessa prova dell'imputabilità del danno alla società convenuta, non avendo l'attrice dimostrato di aver proposto eventuali soluzioni tecniche per una gestione condivisa del

bene al fine di poterne trarre un effettivo utile economico;

- c) che comunque, nello stesso verbale di consegna alla (omissis) del quinto piano dell'edificio, redatto in data 26 aprile 2006, le parti si erano date reciprocamente atto che, a causa dello stato dei luoghi e della mancata esatta individuazione della porzione immobiliare afferente l'autorimessa, si riservavano di definire la situazione all'esito di accertamenti successivi dei rispettivi tecnici, accertamenti poi mai compiuti.

Nel motivo di ricorso in esame vengono formulate delle analitiche argomentazioni in diritto in ordine alla *quaestio iuris* cui si è fatto cenno (quella cioè relativa alla possibilità di una liquidazione del danno da mancato godimento di immobili in via automatica, sussistendo il cd. danno *in re ipsa*, ovvero della necessità di specifica allegazione e prova, quanto meno presuntiva, del danno stesso, anche ai fini della sua liquidazione equitativa). Tali argomentazioni rimangono però su un piano astratto, mancando di una oggettiva e concreta pertinenza con le richiamate effettive *rationes decidendi* espresse nella sentenza impugnata, in relazione agli specifici motivi di gravame avanzati.

Occorre rilevare, in particolare, anche con riguardo al motivo di ricorso in esame, che la ricorrente, pur richiamando alcuni passi del contenuto dell'atto di citazione di primo grado (nonché della perizia di parte allegata allo stesso) contenenti concrete allegazioni relative al danno lamentato, non precisa adeguatamente (con puntuali richiami del contenuto della sentenza di primo grado) le ragioni per cui tali allegazioni erano state disattese dal tribunale e, soprattutto, non chiarisce in modo sufficientemente specifico se ed in quali esatti termini le suddette concrete allegazioni erano state eventualmente riproposte nell'ambito dei motivi del gravame.



Al contrario, anche in questo caso l'esame diretto dell'atto di appello conferma, a giudizio del collegio, che tali allegazioni non erano state puntualmente effettuate dalla ^(omissis) in sede di gravame.

In definitiva, dunque, le censure di cui al motivo di ricorso in esame difettano della necessaria specificità in relazione all'effettivo contenuto della decisione impugnata, omettendo di confrontarsi adeguatamente con la complessiva motivazione sulla base della quale la corte di appello ha ritenuto, in concreto, insussistente la prova dei pregiudizi dedotti dalla ricorrente.

3. Con il terzo motivo si denuncia «Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.».

Secondo la ricorrente, non sarebbero stati esaminati dalla corte di appello due documenti, regolarmente prodotti in giudizio, da cui emergevano fatti decisivi ai fini della decisione, oggetto di discussione tra le parti.

Il motivo è inammissibile.

Le censure avanzate si correlano, per espressa deduzione della ricorrente, a quelle di cui al motivo precedente, onde esse risentono della sorte di quest'ultimo.

In ogni caso, si tratta di censure estranee al paradigma dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., atteso che espressamente (cfr. pag. 19, righe 1 e 2, del ricorso) la ricorrente le prospetta in termini di *«mancata valutazione della inesistenza di una disponibilità della ^(omissis) alla concessione del comproprietà, anche mediato, il tutto tramite il mancato esame di due documenti»*, in tal modo evocandosi il concetto di "valutazione" delle prove e non quello di omesso esame di fatti.

D'altra parte il primo dei suddetti documenti, che si assume prodotto dalla società convenuta, è stato in realtà certamente preso in esame e valutato sul piano istruttorio dalla corte di

appello, che ne ha dedotto, in fatto, la conferma dell'inesistenza di una condotta colposa della stessa società causativa del danno lamentato dall'attrice (si tratta di un documento da cui emerge che la società aveva prospettato alla (omissis) la possibilità di locare l'autorimessa a terzi, dividendo il ricavato).

Con riguardo a tale documento, la censura in esame finisce per risolversi, dunque, proprio nella richiesta di una nuova e diversa valutazione della prova, il che non è consentito in sede di legittimità.

L'altro documento (che si assume prodotto dall'attrice stessa), attesterebbe la circostanza che la società aveva rifiutato di consegnare alla (omissis) le chiavi dell'autorimessa.

Si tratta peraltro di una circostanza di fatto che non può ritenersi rilevante ai fini della decisione: i giudici di merito non hanno infatti negato che l'autorimessa sia sempre rimasta nella disponibilità esclusiva della società e non sia mai pervenuta nella disponibilità materiale della (omissis), ma hanno rigettato la domanda di quest'ultima – come già visto – esclusivamente in ragione della mancanza di sufficiente prova del conseguente pregiudizio patrimoniale.

4. Con il quarto motivo si denuncia «Violazione o falsa applicazione dell'articolo 4 D.M. 55/2014 e delle relative tabelle allegate in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.».

La ricorrente deduce che la corte di appello, nel liquidare le spese del grado in favore della società appellata vittoriosa, ha riconosciuto anche quelle per l'espletamento della "fase istruttoria/trattazione", che in realtà non aveva avuto luogo nel giudizio appello.

Il motivo è fondato.

La corte di appello ha liquidato in favore della società appellata vittoriosa in secondo grado l'importo complessivo di € 13.635,00 per compensi, importo esattamente corrispondente

ai valori medi dei parametri previsti (in relazione allo scaglione tra € 52.000,01 ed € 260.000,00) per i giudizi davanti alla corte di appello, con riguardo a tutte le fasi del giudizio (fase di studio; fase introduttiva; fase istruttoria e di trattazione; fase decisionale).

Nella specie, però, emerge dagli atti che la fase istruttoria e di trattazione non ha avuto luogo in secondo grado: lo si evince dalla circostanza (desumibile dalla sentenza impugnata e, comunque, pacifica tra le stesse parti) che lo svolgimento del giudizio di appello si è articolato unicamente nella prima udienza di trattazione, nella quale peraltro non risulta svolta nessuna delle attività previste dall'art. 350 c.p.c. ovvero di quelle riconducibili alla previsione dell'art. 4, comma 5, lettera c) del D.M. n. 55 del 2014, nonché nella successiva udienza di precisazione delle conclusioni.

Non può darsi seguito alla tesi della controricorrente, secondo cui nella specie dovrebbe ritenersi svolta anche la fase istruttoria, per essere stati prodotti documenti nuovi in appello, sia in allegato agli atti introduttivi che con gli scritti conclusionali.

L'effettuazione di singoli atti istruttori nell'ambito di altre fasi processuali (nella specie: nell'ambito della fase introduttiva e della fase decisionale), ed in particolare la produzione di documenti in allegato agli atti introduttivi e/o agli scritti conclusionali, non equivale infatti allo svolgimento della fase istruttoria, ai fini della liquidazione della relativa voce tariffaria.

In proposito va affermato il seguente principio di diritto: *«ai fini della liquidazione delle spese processuali in base al D.M. n. 55 del 2014, l'effettuazione di singoli atti istruttori, e segnatamente la produzione di documenti, in occasione dello svolgimento di altre fasi processuali (quali la fase introduttiva e/o quella decisionale) non equivale allo svolgimento della fase istruttoria e/o di trattazione che, per quanto riguarda il giudizio di appello, può dare luogo alla liquidazione della relativa*



voce di tariffa unicamente nel caso in cui venga effettivamente posta in essere, nel corso della prima udienza di trattazione, una o più delle specifiche attività previste dall'art. 350 c.p.c. ovvero nel caso in cui venga fissata una udienza a tal fine o, comunque, allo scopo di svolgere altre attività istruttorie e/o di trattazione, ma non nel caso in cui alla prima udienza di trattazione abbia luogo esclusivamente e direttamente la fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni, senza lo svolgimento di nessuna ulteriore attività, e ciò anche laddove vengano prodotti nuovi documenti in allegato all'atto di appello ovvero successivamente, con gli scritti conclusionali».

La sentenza impugnata va dunque cassata sul punto oggetto della censura di cui al motivo di ricorso in esame.

Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, si può decidere nel merito, rideterminando l'importo delle spese liquidate in favore della società appellata per il giudizio di secondo grado, con l'esclusione della sola voce relativa alla fase istruttoria/di trattazione e, quindi, nell'importo complessivo di € 9.515,00.

5. È accolto il quarto motivo del ricorso, che è rigettato per il resto.

La sentenza impugnata è cassata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, le spese del giudizio di appello, liquidate in favore della società appellata vittoriosa, sono ride terminate in complessivi € 9.515,00.

Le spese del giudizio di legittimità in ragione dell'accoglimento del solo quarto motivo del ricorso e quindi della reciproca soccombenza parziale, possono essere integralmente compensate tra le parti.

per questi motivi

La Corte:

- accoglie il quarto motivo del ricorso, che rigetta per il resto e, decidendo nel merito, ridetermina le spese del

giudizio di appello liquidate in favore della società appellata vittoriosa in € 9.515,00;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del giudizio di legittimità.
Così deciso nella camera di consiglio della Terza Sezione civile, in data 21 dicembre 2020.

Il presidente
Raffaele FRASCA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

16 APR 2021



Il Funzionario Competente
Luca PIZZICATTI