

Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione 6[^] Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, ha pronunciato, la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 66423 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2018

tra

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del comune di Roma – A.T.E.R. di Roma – (già Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma – I.A.C.P. di Roma), C.F. 00410700587, P.I. 00885561001, con sede in Roma, LungoTevere Tor di Nona, 1, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Roma, via Fulcieri de' Calboli n. 20/E, presso l'avv. [REDACTED] dell'Avvocatura Generale dell'ente, dalla quale è rappresentato e difeso, giusta procura in atti

ATTORE

e

[REDACTED] (C.f. [REDACTED]) residente in Roma, elettivamente domiciliata in Via [REDACTED] presso lo studio degli Avvocati [REDACTED] dai quali è rappresentata e difesa, giusta procura in atti

CONVENUTA

Conclusioni: come in atti

Fatto e diritto

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 18.10.2018, Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del comune di Roma – A.T.E.R. di Roma, ha promosso giudizio nei confronti di [REDACTED] per la condanna



al pagamento della somma di Euro 10.761,37, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

L'attrice ha dedotto l'occupazione, senza titolo e pertanto illegittima, da parte della convenuta, dell'immobile di sua proprietà sito in Roma, [REDACTED] n. [REDACTED] concesso in godimento, con contratto di locazione in regime di edilizia pubblica, a [REDACTED] nonna della convenuta.

L'occupazione abusiva è stata lamentata a decorrere dal 5.10.2007, data del decesso dell'originaria e unica conduttrice, al cui possesso la convenuta sarebbe dunque subentrata, senza autorizzazione, una volta sciolto il rapporto contrattuale.

Parte convenuta si è costituita in giudizio contestando la fondatezza delle domande attoree, eccependo l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, sostenendo di aver provveduto al pagamento dell'indennità di occupazione per intero o comunque dal momento in cui tale indennità le è stata formalmente richiesta (ovvero dal 2013 fino al rilascio dell'immobile avvenuto nel gennaio 2016), eccependo un credito in compensazione pari ad euro 6.099,24 per le indennità già versate.

Instauratosi il contraddittorio, il Giudice ha concesso i termini per memorie ex art. 183 c.p.c. e ha dichiarato inammissibile la richiesta di interrogatorio formale della convenuta.

All'udienza del 29 marzo 2021 la causa è stata trattenuta definitivamente in decisione senza termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche già in precedenza concessi alle parti.

Ritiene questo Giudice che le domande attoree siano fondate e vadano accolte con le precisazioni che seguono.

Preliminarmente deve essere respinta l'eccezione di improcedibilità per difetto di mediazione, sollevata da parte convenuta.

L'azione esercitata dall'attrice, come verrà meglio chiarito nel prosieguo, deve essere qualificata come domanda di risarcimento del danno extracontrattuale (art. 2043 c.c.), pertanto non rientrante nelle controversie per le quali l'art. 5, d.lgs. n. 28 del 2010 prescrive l'obbligatorietà della mediazione quale condizione di procedibilità.

Non appare condivisibile, in particolare, quanto sostenuto dalla convenuta



ovvero che le richieste indennitarie/risarcitorie di parte attrice vadano qualificate in termini di responsabilità contrattuale (si è prospettato un rapporto contrattuale di fatto), riconnesse con il rapporto originario di locazione intercorrente con la deceduta nonna della convenuta, unica conduttrice del rapporto di locazione.

Il contratto di locazione, infatti, si è sciolto in automatico con la morte della conduttrice e il suo scioglimento non può essere considerato un fatto qualificante il sorgere di un rapporto obbligatorio ex art. 1173 n. 3 c.c., norma che, come noto, sarebbe la base per la configurazione della figura del rapporto obbligatorio di fatto, individuando, come terza categoria di fonti di obbligazioni, fatti o atti idonei a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico e diversi tanto dal contratto che dal fatto illecito.

Nel caso di specie, più esplicitamente, lo scioglimento del contratto di locazione ha costituito un mero fatto, in quanto tale non in grado di essere fonte di un rapporto di godimento qualificato. Un simile rapporto, infatti, sarebbe non autorizzato e, anzi, vietato dall'ordinamento. Osterebbe alla sua configurazione: a) la disciplina dei diritti reali (in particolare il principio di ordine pubblico del *numerus clausus*), che si pone come limite inderogabile per il sorgere di rapporti obbligatori atipici ogni qualvolta questi possono comprimere la pienezza del diritto di proprietà fuori dai casi di legge, circostanza che sarebbe senz'altro integrata in presenza di un rapporto di godimento di mero fatto nato come conseguenza dello scioglimento di un contratto di locazione tra altre parti stipulato; b) la disciplina speciale delle locazioni di immobili in edilizia pubblica residenziale, nel caso di specie la Legge regionale (Regione Lazio) n. 12 del 1999, che prevede condizioni precise affinché possa nascere un rapporto locatizio in capo ad alcuni familiari superstiti dell'originaria conduttrice, quali, oltre alla loro appartenenza ad una cerchia determinata di familiari, la convivenza pregressa e ininterrotta per un periodo di tempo (normalmente minimo due anni) con l'assegnatario deceduto.

Dette condizioni non si sono realizzate nel caso di specie, come confermato dalla pronuncia passata in giudicato del 27.12.2013, Corte d'appello di Roma, che ha definitivamente accertato la legittimità dell'ordine di sgombero dell'immobile per occupazione abusiva, sgombero poi eseguito in data 27 gennaio 2016 (documenti nn.3 e 9, Atto di citazione).



In conseguenza di quanto esposto ne discende, pertanto, che la responsabilità della convenuta deve essere dunque qualificata come responsabilità extracontrattuale (art. 2043 c.c.), non responsabilità da fatto lecito ex art. 1173, n. 3 c.c. e la causa ascritta ad una materia estranea da quelle soggette alla obbligatoria mediazione ex art. 5 d.lgs. n. 28 del 2010.

La vertenza non concerne nemmeno la materia dei diritti reali, considerato che la domanda attorea non mira a recuperare il bene illegittimamente occupato (è stato già recuperato il bene), bensì ad ottenere il ristoro per i danni da mancato godimento che l'occupazione illegittima ha determinato. La materia della responsabilità civile, del resto, ancorché abbia carattere trasversale, è distinta ed autonoma da quella dei diritti reali: la materia che viene in gioco a fronte di una domanda di risarcimento dei danni causati dalla lesione di un diritto reale non è, giustappunto, il diritto reale ma la lesione illecita dello stesso. Dunque una causa autonoma e diversa rispetto a quella che si instaura con gli strumenti di tutela tipici del diritto reale di proprietà (azione di rivendicazione, azione di ripetizione).

Sul merito della domanda, come anticipato nella motivazione che precede in punto di procedibilità, ritiene questo Giudice che essa vada qualificata come azione di responsabilità extracontrattuale, ai sensi dell'art. 2043 c.c.

Dalla documentazione in atti è pacifico infatti che l'occupazione dell'immobile, di proprietà dell'attrice, da parte della convenuta, sia avvenuta senza titolo, dunque sia abusiva e costituisca un fatto illecito.

In particolare, la fattispecie concreta ha configurato un caso di occupazione senza titolo di immobile altrui, tale da integrare il requisito del danno ingiusto ex art. 2043 c.c.: l'occupazione ha determinato una lesione del diritto di proprietà dell'attrice, che non solo non è autorizzata dall'ordinamento, ma, come poc'anzi esposto, contrasta con la disciplina dei diritti reali e delle locazioni di immobili in regime di edilizia pubblica (Legge Regione Lazio n. 12 del 1999), dunque è vietata dall'ordinamento.

Essa ha quindi determinato una lesione certa, in termini di c.d. danno evento, della proprietà dell'attrice, che si è vista privata del potere di godimento del bene.

In tal senso giova ricordare che, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, in caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui (sia essa



usurpativa o non), il danno per il proprietario del cespite è *in re ipsa*, ricollegandosi al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del proprietario usurpato e all'impossibilità per costui di conseguire l'utilità normalmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso (*Cass. Civ. Sez. III, del 24.01.2013 n. 8571 e Cass. Civ. sez. III n. 2342 del 2018*). Peraltro, nel caso che ci occupa, l'ATER ha assolto ai propri oneri di allegazione avendo provato che lo specifico immobile di causa era in precedenza offerto in locazione ad uso esclusivamente abitativo e destinato alle categorie disagiate in possesso dei requisiti di legge

Con riferimento all'elemento soggettivo, l'occupazione abusiva è senz'altro imputabile alla convenuta, quanto meno a titolo di colpa, ma ben può ravvisarsi un dolo in capo alla stessa, considerata la volontà di conservare il possesso illegittimo dell'immobile pur nella consapevolezza di non essere stata parte del contratto di assegnazione della deceduta nonna, volontà che è palesata dall'opposizione alla restituzione del bene.

In termini di danno conseguenza (ovvero di perdite patrimoniali conseguenza immediata e diretta dell'occupazione illegittima, ex art. 1223 c.c.), devono ritenersi corretti i criteri di quantificazione individuati dall'attrice, documentati in atti (documenti n. 4, atto di citazione e n. 12, 13, 14, memoria di replica ex art. 183 comma 6 c.p.c.) e nel quantum risultanti da criteri fissati per legge.

Il danno da riparare, al netto della rivalutazione monetaria, pertanto, è pari ad Euro 10.761,37, importo pari all'indennità di occupazione abusiva.

Deve rigettarsi l'eccezione di compensazione di un contro credito, per avvenuto pagamento dell'indennità di occupazione, pari ad euro 6.099,24.

Infatti, gli importi pagati dalla convenuta ed eccepiti come somma da decurtare dal totale preteso e dovuto (documento n. 1, comparsa di costituzione), sono stati già correttamente considerati dall'attrice e imputati al pagamento del danno da riparare, come risulta dal documento di situazione contabile allegato nella memoria di replica ex art. 183 c.p.c. (documento n. 12).

Da questo si evince, a titolo esemplificativo, che per gli anni 2014 e 2015 nessuna pretesa risarcitoria è stata correttamente avanzata dall'attrice, avendo questa conteggiato l'avvenuto pagamento del ristoro dovuto per dette annualità,



pagamento documentato dalla convenuta nei bollettini da 43 a 54 allegati al suo atto di costituzione (documento n. 1).

Sulla contestazione inerente l'errata qualificazione di alcuni importi fatturati come "oneri e accessori" anziché come "indennità di occupazione", si osserva che in ogni caso l'attrice li ha considerati nella determinazione del credito risarcitorio preteso: si rimanda sempre al documento contabile n. 12 allegato alla memoria di replica dell'attrice ex art. 183 c.p.c., ove si evince, anno per anno, l'indicazione di tutti gli importi riferiti alla convenuta, tra cui compaiono le somme pagate con i bollettini allegati alla comparsa di costituzione sotto la voce "oneri e accessori", che vengono debitamente decurtati dal dovuto.

Si osserva peraltro che correttamente detti importi non sono stati denominati indennità di occupazione, trattandosi, considerato il loro esiguo ammontare (circa 20,00 – 60,00 euro), con ogni evidenza, di somme dovute a titolo di oneri accessori (es. condominiali).

Si evidenzia comunque che alcune delle somme attestate come pagate da parte della convenuta, sono anteriori alla morte della conduttrice e dunque allo scioglimento del contratto (bollettini da n 3 a 6, documento n. 1 atto costitutivo convenuta) e in molti versamenti non si dà evidenza del soggetto che ha provveduto al pagamento.

In ragione di quanto esposto il danno liquidabile è pari a Euro 10.761,37, somma sulla quale decorrono dalla presente liquidazione gli interessi legali sino al soddisfo.

Alla soccombenza della convenuta segue, ex art. 91 c.p.c., la condanna alla rifusione delle spese di lite che vengono liquidate come da dispositivo.

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Roma, sez. VI, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da A.T.E.R. DEL COMUNE DI ROMA nei confronti di [REDACTED] così decide:

accoglie la domanda ;

condanna la convenuta al pagamento in favore dell'ATER di Roma, per l'occupazione illegittima dell'immobile sito in Roma, [REDACTED] a far data dal 5.10.2007 fino al 27.01.2016, della somma di euro 10.761,37 oltre



interessi legali dalla presente sentenza al soddisfo;

condanna la convenuta alla refusione delle spese di lite in favore della parte attrice, che liquida in euro 300,00 per esborsi ed euro 3.100,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%).

Roma, 07/04/2021

Il giudice

Dott.ssa Roberta Nardone

Provvedimento redatto con la collaborazione della dott.ssa Rosaria Multari, Mot D.M. 2 marzo 2021.

