

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**  
**SETTIMA SEZIONE CIVILE**  
Sentenza n. 5306/2022 pubbl. il 07/04/2022

nella persona del giudice monocratico, dott. Francesco Frettoni, ha emesso la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G.A.C. 32541 dell'anno 2020, trattenuta in decisione a seguito di udienza di precisazione delle conclusioni in forma scritta ai sensi dell'art. 221, co. 4, del D.L. n. 34/2020, convertito con modificazioni nella L. n. 77/2020, e successive modifiche ed integrazioni, con la concessione di termine per il deposito delle comparse conclusionali fino al 15/2/2022 e per il deposito delle memorie di replica fino al 7/3/2022, vertente

TRA

.....

ATTORE

E

.....

CONVENUTI

OGGETTO: occupazione senza titolo di immobile.

CONCLUSIONI: come da note scritte

**RAGIONI DELLA DECISIONE IN FATTO E IN DIRITTO**

1. Con atto di citazione notificato alle controparti, il Condominio di Via.....ha chiesto di accertare l'occupazione senza titolo da parte di ....e.... dell'immobile già adibito ad alloggio del portiere sito nello stabile condominiale e condannarli al rilascio nonché al risarcimento del danno da occupazione e al rimborso delle spese, deducendo:

- che il 20/5/2019 è morto il Sig.... , che dal 1992 era stato assunto quale portiere con alloggio nello stabile quale parte della retribuzione;
- che il mese successivo l'assemblea condominiale ha deliberato di sopprimere il servizio di portierato; - di aver intimato ai convenuti di rilasciare l'immobile decorsi i quattro mesi di permanenza loro spettanti;
- che essi sono rimasti ancora ad occupare l'immobile, nonostante vari tentativi di soluzione bonaria, inclusa la mediazione, senza titolo, senza nulla pagare e senza neppure rimborsare i consumi per il riscaldamento e l'acqua; - che il danno subito per l'occupazione va risarcito sulla base del valore locativo del bene.

I convenuti ..... e..... , costituiti, hanno concluso per l'accertamento della loro carenza di legittimazione passiva, con estromissione dal giudizio, e comunque per il rigetto di tutte le domande in quanto improcedibili, inammissibili, infondate, illegittime e sprovviste di prova, eccependo:

- di non essere più residenti da tempo nell'immobile, dal quale si sono allontanati da quasi un anno;
- che la competenza per la causa è del giudice del lavoro e si sarebbe dovuto adottare il relativo rito processuale;
- che la risoluzione del contratto di lavoro alla base dell'abitazione nell'immobile non è mai stata loro comunicata;

- che l'immobile non è locabile a terzi, i consumi non sono scindibili dalla prestazione lavorativa del portiere, la stima del valore dell'immobile non è appropriata.

La convenuta ....., costituita, ha concluso per il rigetto di tutte le domande proposte nei suoi confronti in quanto improcedibili, inammissibili, infondate, illegittime e sprovviste di prova, formulando le stesse eccezioni difensive dei Sig.ri .....

Dopo il deposito delle memorie nei termini assegnati ex art. 183, co. VI, c.p.c., ritenuta non necessaria l'attività istruttoria di cui alle istanze delle parti, si è proceduto alla precisazione delle conclusioni mediante udienza sostituita da trattazione scritta, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, e la causa è stata poi trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

2.1 La legittimazione del Condominio all'azione intrapresa è suffragata dalla natura dell'immobile, quale alloggio per il portiere, ricompreso fra le cose di proprietà comune (v. regolamento condominiale allegato all'atto di citazione), in assenza di contestazione al riguardo da parte dei convenuti, e altresì dal suo possesso ultraventennale in capo al Condominio medesimo, conclamato proprio dalla sua adibizione ad alloggio per il servizio di portierato come da contratto con il Sig..... del 16/12/1922 (v. in allegato all'atto di citazione).

2.2 Il rapporto lavorativo che dava titolo alla fruizione dell'immobile quale parte della retribuzione per il servizio di portierato si è estinto con la morte della parte lavoratrice e poco dopo l'assemblea condominiale ha deliberato la soppressione del portierato.

Nessun accordo col Condominio sulla prosecuzione del servizio di portierato in capo a se stessi è stato, del resto, dedotto e documentato dai tre convenuti, né costoro hanno dedotto e documentato di aver concluso accordi con il Condominio stesso in ordine alla protrazione del godimento dell'alloggio.

L'assenza di titolo è, pertanto, sostanzialmente fuori discussione e le difese dei convenuti risultano in proposito generiche e irrilevanti: *i)* l'aver essi "*abitato l'appartamento in oggetto sin dall'origine del contratto di lavoro che ne ha legittimato la titolarità del diritto di abitazione*" (con riferimento al contratto di lavoro di portierato dapprima della Sig.a.... , poi del Sig..... ) concerne il passato e non costituisce un titolo per prolungare la detenzione dopo la cessazione del servizio di portierato; *ii)* non è vero che il Condominio abbia invocato "*il contratto collettivo di lavoro per giustificare la richiesta di rilascio dell'immobile rivolta agli odierni convenuti*" e comunque tale richiamo non vale ad attrarre la situazione dell'immobile nella materia giuslavoristica, posto che nella missiva del giugno 2019 e nell'atto di citazione il Condominio ha fatto riferimento alla normativa di settore semplicemente per riconoscere agli odierni convenuti il diritto a quattro mesi di permanenza nell'immobile, dopo il decesso del Sig..... , e il diritto ad un'indennità *una tantum* in caso di rilascio entro il suddetto termine; *iii)* il fatto "*che la risoluzione del detto contratto non è stata MAI comunicata ai convenuti*" non ha alcuna valenza, giacché la risoluzione/estinzione è avvenuta a causa della morte del lavoratore e ha riguardato il rapporto di lavoro di cui era parte costui e non i convenuti; il Condominio non aveva, dunque, onere di comunicare a questi ultimi l'evento estintivo e, peraltro, con la sopra citata missiva del giugno 2019, rappresentando loro, come visto, la necessità di lasciare l'immobile entro un quadrimestre, li ha implicitamente informati del venir meno del titolo di godimento, precedentemente costituito dal rapporto di lavoro del Sig. .... .

Del tutto apodittica ed indimostrata resta, poi, l'affermazione secondo cui dovrebbe reputarsi "*la piena ed acclarata legittimità con la quale i convenuti hanno abitato nell'appartamento oggetto del presente giudizio*".

Da quanto sopra consegue l'infondatezza - già ravvisata all'esito della prima udienza - dell'eccezione con cui i convenuti hanno affermato la competenza del giudice del lavoro e la necessità di applicare il rito del lavoro.

2.3 L'immobile, proprio in quanto avente funzione alloggiativa, è già stato destinato da più decenni ad uso abitativo e questo ne rende plausibile la prospettiva di un'analoga utilizzazione attraverso locazione a terzi da parte del Condominio, con concretizzazione della fruttiferità del bene, come dedotto nell'atto di citazione.

Si può, quindi, ravvisare un danno patrimoniale conseguente all'occupazione dell'immobile da parte dei convenuti, risarcibile al Condominio attraverso una sua determinazione con il parametro del valore locativo.

Quest'ultimo può essere individuato sulla base della relazione dell'agenzia immobiliare prodotta dalla parte attrice in allegato all'atto di citazione. I convenuti hanno contestato la stima elaborata in tale documento, ma in termini generici, per un verso, e, per altro verso, mediante un'argomentazione infondata: quella relativa al fatto che la stima si riferirebbe ad immobili del comune di Ladispoli. L'attore ha replicato che il riferimento a Ladispoli concerne soltanto la sede dell'agenzia immobiliare, evidenziando che nel documento risulta precisato che l'immobile in valutazione è ubicato in Roma, nella zona ed in particolare alla via ..... Può, peraltro, prendersi a riferimento, prudenzialmente, il valore minimo della stima in parola, ammontante ad € 500,00 mensili.

Il periodo di occupazione a cui commisurare il risarcimento va fatto decorrere dal mese di novembre 2019, tenuto conto che l'assemblea che ha conclamato la volontà della comunità condominiale di contrastare l'occupazione, dando mandato all'amministratore di avviare la mediazione e, poi, se del caso, l'azione giudiziaria per la riconsegna del bene ed il risarcimento del danno, è di fine ottobre 2019. Si tratta di un arco temporale che ad oggi ammonta a 30 mesi.

Non può quantificarsi un danno pro futuro, sino all'effettivo rilascio, giacché tale tipo di condanna è prevista in via eccezionale soltanto nel caso di cui all'art. 664 c.p.c. (cfr. Cass. n. 11603 del 2005).

Deve, pertanto, computarsi in favore della parte attrice una somma complessiva di € 15.000,00 (€ 500,00 x 30 mesi). Su tale somma spettano gli interessi legali, con decorrenza riferita a ciascuna mensilità (cfr. Cass. n. 11736/2013) a partire dal mese di novembre 2019.

2.4 La domanda di condanna a rimborsare gli oneri per le parti comuni è stata introdotta *ex novo* per la prima volta dall'attore nella memoria n. 1 ed è, pertanto, inammissibile.

L'analoga domanda relativa al rimborso delle spese di riscaldamento e di utenza idrica non può, invece, essere accolta per difetto di prova sufficiente. Parte attrice ha, infatti, allegato all'atto di citazione: *i*) un computo di spese di riscaldamento che riguarda globalmente l'anno 2019 e in tale anno, sino al decesso del Sig..... nel mese di maggio, il costo di riscaldamento era a carico del Condominio, quale componente della retribuzione per il servizio di portierato, in forza del contratto di lavoro vigente con il predetto; *ii*) una tabella di ripartizione di consumi idrici relativa al 2018, anno anteriore all'inizio dell'occupazione oggetto di causa.

2.5 Quanto alla specifica posizione dei convenuti ..... e ....., l'estraneità all'occupazione da loro eccepita non può essere riconosciuta.

Essi si sono costituiti in giudizio con comparsa di costituzione a seguito dell'atto di citazione loro notificato (di cui in comparsa si dichiara l'avvenuta ricezione) e la notificazione è stata effettuata indirizzando l'atto presso l'immobile *de quo*.

Gli stessi, inoltre, pur affermando di essersi allontanati dall'immobile da quasi un anno, non hanno prodotto un certificato anagrafico che attestasse la loro residenza altrove.

In terzo luogo e in via dirimente va rilevato, infine, che essi, per un verso, si sono mostrati interessati alla detenzione dell'immobile e si sono dichiarati legittimati alla stessa, contestando nel merito l'azione del Condominio attore, e, per altro verso, seppur eventualmente allontanatisi in epoca più recente, non hanno proceduto ad un rilascio del bene nei confronti del Condominio medesimo: ne consegue la loro legittimazione passiva sostanziale rispetto alle domande di parte attrice, che trovano causa proprio nella protrazione dell'occupazione e nel mancato rilascio dell'alloggio.

3. Deve, da ultimo, confermarsi il diniego di attività istruttoria deciso in corso di causa.

La CTU sul valore locativo non era necessaria, sussistendo la stima dell'agenzia immobiliare prodotta dalla parte attrice, non incisivamente contrastata, come detto, dalla parte convenuta.

Quanto alla prova testimoniale chiesta da entrambe le parti, essa verteva sull'utilizzazione dell'immobile da parte dei convenuti .....e ....., nel senso che quella richiesta dal Condominio

mirava a far confermare tale utilizzazione, mentre quella richiesta dai convenuti intendeva dimostrare che i Sig.ri ..... non abitassero più nell'immobile da gennaio 2020.

Ebbene, la prova testimoniale voluta dai convenuti risultava non dirimente, in mancanza di riscontri oggettivi sull'effettività e definitività dell'allontanamento e in difetto di un atto restitutorio, oltre che sostanzialmente smentita dal buon esito della notificazione dell'atto di citazione *in loco*.

La prova testimoniale richiesta dal Condominio appariva non necessaria, in considerazione, appunto, dei sopra enunciati elementi atti a ravvisare comunque la corresponsabilità dei Sig.ri ....

4. La soccombenza di tutti e tre i convenuti, in posizione processuale sostanzialmente unitaria o comunque strettamente connessa, comporta l'attribuzione a loro carico e in via solidale delle spese processuali di parte attrice, liquidate nel dispositivo; quelle per compensi di difesa sono determinate in funzione del valore della domanda e dell'attività processuale concretamente svolta, tenuto altresì conto della flessibilità dei parametri del D.M. n. 55/2014.

#### **P.Q.M.**

definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) condanna i convenuti a rilasciare alla parte attrice, libero da persone e da cose non inerenti ad esso, l'immobile oggetto di causa, già adibito ad alloggio del portiere, sito nello stabile condominiale di Via , da loro occupato senza titolo;
- 2) condanna i convenuti in solido a corrispondere alla parte attrice la somma di € 15.000,00 a titolo risarcitorio, oltre ad interessi come in parte motiva;
- 3) condanna i convenuti in solido al pagamento delle spese processuali della parte attrice, che liquida in € 3.000,00, oltre a spese generali, IVA e C.A., per compenso al procuratore ed in € 267,83 per costi di iscrizione;

Roma, 6 aprile 2022

Il Giudice  
Francesco Frettoni