



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 24674/2025 R.G. promossa da:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il patrocinio dell'avv. *[REDACTED]* e dell'avv. *[REDACTED]* elettivamente domiciliato in VIA *[REDACTED]* MILANO, presso i difensori

ATTORE

contro

CP_1 C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. *[REDACTED]* *[REDACTED]* elettivamente domiciliato in Piazzetta *[REDACTED]* 20121 MILANO, presso il difensore

CP_2 (C.F. *C.F._2*), con il patrocinio dell'avv. *[REDACTED]* *[REDACTED]* elettivamente domiciliata in *[REDACTED]* 20121 MILANO, presso il difensore

CONVENUTI

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato il *Parte_2* conveniva in giudizio *CP_2* e *CP_1* allegando, in fatto:

che il Condominio era disciplinato dal regolamento accluso all'atto di compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare catastalmente identificata al foglio 483, part. 96, sub. 736 concluso con il Sig. Persona_1 (notaio Persona_2 in data 28 giugno 2008 (doc. 1), regolamento predisposto dalla società S.r.l., all'epoca unica proprietaria del fabbricato, che si riservava - fino ad ultimazione della vendita frazionata dello stabile - la facoltà di *"destinare le parti comuni a qualsiasi uso"*, nonché di depositare atti modificativi del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali;

che con successivo atto di compravendita del 16 maggio 2011 (acquirenti Signori Persona_3 S.r.l., in qualità di parte venditrice, integrava il regolamento di condominio aggiungendo l'art. 27 del seguente tenore: *"Art. 27 - viene costituito il diritto d'uso esclusivo e perpetuo avente natura puramente obbligatoria di porzioni delle parti comuni come infra individuate in favore delle unità sotto elencate:...(4) uso esclusivo e perpetuo dello spazio condominiale identificato con il colore rosso nella planimetria allegata sub D in favore dell'unità immobiliare individuata con il sub 736"* (il regolamento, così modificato, è allegato sotto la lettera "B" all'atto di rogito 16/05/2011 del notaio Persona_4 rep. 380408/21936 - doc. 2);

che dunque Persona_1 - ora CP_1 - proprietario dell'unità immobiliare catastalmente identificata con il sub. 736, diveniva titolare del diritto di godimento della porzione comune al piano terreno (porzione colorata di rosso- sub. 761) riservata per l'appunto all' *"unità immobiliare individuata con il sub 736"*;

che nonostante l'art. 27 del regolamento disponesse che i costi relativi ai consumi di elettricità, gas e acqua fossero a carico dei proprietari delle unità a favore delle quali era stato costituito il citato diritto di uso esclusivo, nel corso degli anni tutte le spese inerenti ai detti consumi erano rimaste a carico del Condominio, avendo gli occupanti goduto del bene senza corrispondere alcuna somma;

che tuttavia, a seguito del trasferimento della proprietà del sub. 736, avvenuto in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano, sezione esecuzioni immobiliari, del 23 gennaio 2023 (doc. 3) il Sig. CP_1 con contratto sottoscritto in data 31 dicembre 2012, ma registrato solamente in data 4 gennaio 2024, qualificandosi quale *"titolare del diritto di uso pieno ed indiscusso uti dominus"* concedeva a CP_2 il diritto di comodato

gratuito per la durata di 30 anni della porzione condominiale al piano terreno sub 761, gravata dal citato *“diritto di uso esclusivo e perpetuo di natura obbligatoria”* (doc. 4).

Ciò premesso in fatto, deduceva in diritto che tale concessione in comodato del bene comune posto al sub. 761 non rientrasse nelle prerogative riservate dal regolamento condominiale al proprietario dell’abitazione al sub. 736 e che, in ogni caso, quand’anche fosse stata legittima, non avrebbe potuto avere durata superiore al diritto spettante al Sig. CP_1 poiché l’uso esclusivo della porzione condominiale di cui il convenuto era titolare era definitivamente cessato con il trasferimento della proprietà posta al sub. 736, avvenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano, sezione esecuzioni immobiliari, del 23 gennaio 2023.

Il Condominio Parte_3, Milano agiva, dunque, innanzi al Tribunale nei confronti di CP_2 nella sua qualità di detentrica, e CP_1 nella sua qualità di concedente, rassegnando le seguenti conclusioni:

“- condannare la Sig.ra CP_2 e il Sig. CP_1 a restituire l’immobile di proprietà comune del Condominio attore individuato in Via [redacted] n. [redacted] al Fg. [redacted] Mapp. [redacted] sub. [redacted]

- condannare, in solido tra loro, i Sigg.ri CP_1 e la Sig.ra CP_2 a rimborsare al Condominio tutte le somme anticipate per spese condominiali e utenze relative all’immobile de quo, quantificabili in una somma almeno pari ad €12.212,33, ai sensi dell’art. 2033 c.c., o in subordine ai sensi dell’art. 2041 c.c., o in ogni caso al diverso importo ritenuto di giustizia ai sensi dell’art. 1226 c.c., oltre a interessi ai sensi dell’art. 1284 c. 1 c.c. dal dovuto alla domanda e dell’art. 1284 c. 4 c.c. dalla domanda al saldo;

- condannare, in solido tra loro, i Sigg.ri CP_1 e la Sig.ra CP_2 a versare al Condominio attore, a titolo di indennità da ingiusta occupazione dell’immobile, una somma almeno pari ad €15.892,80, o al diverso importo ritenuto di giustizia ai sensi dell’art. 1226 c.c., oltre a interessi ai sensi dell’art. 1284 c. 1 c.c. dal dovuto alla domanda e dell’art. 1284 c. 4 c.c. dalla domanda al saldo”.

Si costituivano in giudizio CP_2 e CP_1 che, preliminarmente, sollevavano eccezione di carenza di legittimazione attiva del Parte_1 nonché carenza di legittimazione passiva di CP_2

Nel merito, contestavano in fatto ed in diritto le avverse pretese chiedendone il rigetto.

Depositate le memorie integrative e ritenuta la causa matura per la decisione, veniva fissata per la rimessione della causa in decisione l'udienza del 25 giugno 2026, con concessione alle parti di termini perentori per il deposito di precisazione delle conclusioni, comparse conclusionali e memorie di replica.

In via preliminare, deve essere rigettata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva del *Parte_1* il quale non ha agito in giudizio al fine di ottenere una declaratoria di nullità della clausola del regolamento contrattuale, bensì per ottenere l'accertamento della natura puramente obbligatoria del diritto di uso esclusivo del bene posto al sub. 761, con conseguente condanna dei convenuti alla sua restituzione, in quanto bene comune, oltre che al rimborso di quanto dovuto e maturato nel corso degli anni a titolo di utenze e a titolo di indennità di occupazione.

La legittimazione ad agire gli è dunque riconosciuta per legge ai sensi degli artt. 1130 comma 1 n. 3) e 4) e 1131 c.c.

Del pari infondata è l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dalla resistente. Deve, infatti, premettersi che la legittimazione ad agire o contraddire può essere definita come quella condizione dell'azione che consiste nella coincidenza tra chi propone la domanda e colui che nella domanda stessa è "affermato" titolare del diritto (c.d. *legitimatio ad causam attiva*) e tra colui contro il quale la domanda è proposta e colui che nella domanda stessa è "affermato" soggetto passivo del diritto o, comunque, "violatore" di quel diritto (c.d. *legitimatio ad causam passiva*).

La legittimazione ad agire costituisce, quindi, una condizione dell'azione diretta all'ottenimento, da parte del giudice, di una qualsiasi decisione di merito, la cui esistenza è da riscontrare esclusivamente alla stregua della fattispecie giuridica prospettata dall'azione, prescindendo, quindi, dalla effettiva titolarità del rapporto dedotto in causa che si riferisce al merito della causa investendo i concreti requisiti di accoglibilità della domanda e, perciò, la sua fondatezza.

Le Sezioni Unite, con sentenza 16 febbraio 2016 n. 2951, Rel. Curzio, hanno affermato il principio secondo cui *"La titolarità della posizione soggettiva, attiva o passiva, vantata in giudizio è un elemento costitutivo della domanda ed attiene al merito della decisione, sicché spetta all'attore*

allegarla e provarla, salvo il riconoscimento, o lo svolgimento di difese incompatibili con la negazione, da parte del convenuto"(conforme Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 10435 del 22/04/2025).

Dalla prospettazione del Condominio attore emerge la perfetta coincidenza tra colei contro la quale la domanda è proposta e colei che nella domanda stessa è "affermata" soggetto passivo del diritto o, comunque, "violatore" di quel diritto, individuato nella convenuta [...]

CP_2

Non si pone, dunque, un problema di difetto di legitimatio ad causam, bensì di titolarità della posizione giuridica soggettiva dedotta in giudizio che, come tale attiene al merito del giudizio.

Venendo al merito, la domanda svolta dal Parte_4 merita accoglimento nei limiti che si andranno qui di seguito ad esporre.

L'immobile identificato con il colore rosso nella planimetria allegata sub D al Regolamento allegato sotto la lettera "B" all'atto di rogito 16 maggio 2011 del notaio Persona_4 rep. 380408/21936; cfr. doc. 2 attore) costituisce "spazio condominiale" in forza di quanto statuito dallo stesso originario costruttore del fabbricato, S.r.l, giusta integrazione inserita nel regolamento di condominio all'art. 27: "Art. 27 - viene costituito il diritto d'uso esclusivo e perpetuo avente natura puramente obbligatoria di porzioni delle parti comuni come infra individuate in favore delle unità sotto elencate:...(4) uso esclusivo e perpetuo dello spazio condominiale identificato con il colore rosso nella planimetria allegata sub D in favore dell'unità immobiliare individuata con il sub 736." (il regolamento, così modificato, è allegato- doc. 2).

Né, ritiene il Tribunale, la difesa dei convenuti ha dimostrato il superamento della presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c.

Dalla nota di trascrizione prodotta dalla difesa del Parte_1 sub doc. 26 si evince, infatti, la destinazione del bene immobile de quo a "spazio per le attività comuni di pertinenza del fabbricato di Parte_3 ai sensi dell'art. 10 c. 2.4 del regolamento edilizio del comune di Milano", accatastato tra i "beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto".

All'epoca (2011) l'immobile catastalmente identificato al foglio part. sub. 736 apparteneva al signor Persona_1 - che lo aveva acquistato in data 28 giugno 2008 (doc. 1) - e che diveniva, così, titolare del diritto di godimento della porzione comune al piano terreno

(porzione colorata di rosso- sub. 761) riservata per l'appunto all' *"unità immobiliare individuata con il sub 736"*.

Trattasi, ad avviso del Tribunale, di un diritto di godimento riservato all' *"abitazione con sub 736"* (cfr. doc. 2) e che viene definito espressamente *"di natura puramente obbligatoria"*.

Come chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite, non è possibile, infatti, ritenere lecita la costituzione di un diritto perpetuo su parti comuni trasmissibile con l'unità immobiliare a cui è collegato, poiché si finirebbe per privare di utilità la proprietà dei condòmini: *"se ad un condomino spettasse a titolo di servitù l'«uso esclusivo» di una porzione di parte comune, agli altri condòmini non rimarrebbe nulla, se non un vuoto simulacro"*.

Il diritto di pari uso delle parti di proprietà comune riconosciuto a tutti i condòmini ai sensi dell'art. 1102 c.c. verrebbe irrimediabilmente leso, così come verrebbe violato, in accordo con i principi sanciti dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, il principio del *numerus clausus* previsto in materia di diritti reali, fondato sull'art. 2643 c.c. (Cass. Civ. SS.UU. n.28972/2020 laddove precisa: *"Dalla previsione dell'articolo 1126 c.c., allora, può semmai desumersi a contrario che non sono configurabili ulteriori ipotesi di uso esclusivo, le quali, in violazione della regola generale stabilita dal già richiamato articolo 1102 c.c., nonché dei principi, di cui si parlerà più avanti, del numerus clausus e di quello di tipicità dei diritti reali (principi secondo cui i privati non possono creare figure di diritti reali nuovi rispetto a quelli riconosciuti dalla legge, né mutarne il contenuto essenziale), sottraggano a taluni condòmini il diritto di godimento della cosa comune loro spettante"*).

Tale precedente delle Sezioni Unite è stato, del resto, recentemente confermato anche dalla Suprema Cassazione con ordinanza n. 10690/2026.

Se, dunque, trattasi di un diritto personale di godimento di natura obbligatoria concesso dal venditore/costruttore, tale diritto non è trasmissibile con la proprietà dell'immobile a cui è collegato, ma è destinato a cessare con il venir meno della titolarità del diritto di proprietà, nel caso di specie alienata con il decreto di trasferimento del Tribunale di Milano a far data dal 23 gennaio 2023 (cfr. doc. 3 attore).

A ciò si aggiunga che anche qualora si dovesse ritenere efficace il contratto di comodato asseritamente concluso con CP_2 nel 2012 (benché registrato solo nel 2024), ovvero quando il convenuto era ancora proprietario del sub 736, esso non può che aver cessato i propri effetti quando è avvenuto il trasferimento del diritto di proprietà relativo all'immobile

ad esso collegato, avente sub. 736 in quanto *“Il contratto di comodato di immobile, stipulato dall'alienante di esso in epoca anteriore al suo trasferimento, non è opponibile all'acquirente del bene, non estendendosi a rapporti diversi dalla locazione le disposizioni, di natura eccezionale, di cui all'art. 1599 c.c., sicché l'acquirente non può risentire alcun pregiudizio dall'esistenza del rapporto di comodato atteso il suo diritto di far cessare in qualsiasi momento, "ad libitum", il godimento del bene da parte del comodatario e di ottenere la piena disponibilità della cosa”* (cfr. Cassazione civile sez. III, 18/01/2016, n.664).

Alla luce delle argomentazioni che precedono deve essere accolta la domanda di condanna di CP_2 e di CP_1 alla restituzione a favore del Condominio attore dell'immobile individuato in Via n. al Fg. Mapp. sub. 761, non avendo questi ultimi dimostrato di avere alcun valido titolo per detenerlo.

Venendo alla domanda di condanna ex art. 2033 c.c. al rimborso delle spese per i servizi comuni e delle utenze dell'immobile indebitamente fruite, essa è fondata, ma nei soli confronti del convenuto Persona_1

L'art. 27 del regolamento condominiale dispone, infatti, che *“la manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la pulizia delle porzioni condominiali attribuite in uso esclusivo”* oltre che *“i costi relativi ai consumi di elettricità, gas e acqua saranno a carico della proprietà del sub 736”* e, dunque, a carico del solo Persona_1 quale proprietario del sub 736.

E' noto, infatti, che l'unico soggetto obbligato al pagamento delle spese nei confronti del Condominio è il proprietario, in quanto condomino, mentre il comodatario non ha alcun rapporto diretto o vincolo obbligatorio con l'ente condominiale.

La difesa del Parte_1 ha dedotto che tali importi possono determinarsi sulla base delle tabelle millesimali redatte dall'Ing. Per_5 e approvate dall'assemblea del Condominio (cfr. doc. 6), in forza delle quali il sub. 761 partecipa alle spese comuni nella misura di 13,25 millesimi (v. doc. 6 pag. 3 Tabella “A”), ed alle spese per la manutenzione dell'ascensore nella misura di 9,20 millesimi (v. doc. 6 Tabella “B”) ed ha allegato a tal fine copia dei consuntivi di gestione del Parte_1 relativamente al periodo dal 2014 al 2024 ed i relativi verbali di approvazione (cfr. doc. 7 e doc. da 15 a 25 attore).

Tali importi, quantificati in complessivi € 6.315,78 (cfr. doc. 8 attore), non sono stati specificamente contestati da parte della difesa di *Persona_1* né nell'an, né nel quantum e, dunque, ai sensi dell'art. 115 c.p.c. possono ritenersi provati.

Del pari non contestata è la quantificazione delle somme sostenute dal *Parte_1* per i consumi dell'unità immobiliare posta al sub. 761, concernenti l'acqua calda sanitaria, l'acqua potabile, il riscaldamento e raffrescamento/condizionamento - tutti servizi centralizzati - anch'essa determinata sulla base dei consuntivi prodotti per un importo di € 5.896,55 (cfr. doc. 10 attore)

CP_1 deve, pertanto, essere condannato a rimborsare ai sensi dell'art. 2033 c.c. al *Parte_1* la somma pari ad € 12.212,33 (€ 6.315,78 + € 5.896,55), oltre interessi ai sensi dell'art. 1284 c. 1 c.c. dal dovuto alla domanda e dell'art. 1284 c. 4 c.c. dalla domanda al saldo. Non può, invece, trovare accoglimento la domanda di condanna dei convenuti al versamento a favore del *Parte_1* della somma pari ad € 15.892,80 a titolo di indennità da illegittima occupazione dell'immobile.

Pur potendosi astrattamente configurare un danno connesso alla mancata restituzione, non risultano allegati dall'attore elementi idonei a riscontrare concretamente detto danno sotto il profilo dell' "an".

Deve, al riguardo, ripercorrersi l'evoluzione della giurisprudenza di legittimità in tema di danno da occupazione senza titolo.

Il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità riteneva che in caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno del proprietario usurpato fosse "in re ipsa" in quanto da rapportarsi al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del "dominus" ed all'impossibilità per costui di conseguire l'utilità normalmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso; conseguentemente, si riteneva che la determinazione del risarcimento ben potesse essere determinata dal giudice sulla base di elementi presuntivi semplici, facendo riferimento al cosiddetto danno figurativo e, quindi, con riguardo al valore locativo del cespite abusivamente occupato.

Questa impostazione, antecedente alle sentenze di San Martino, in molti arresti massimati è sopravvissuta, in modo tralatizio, al celebre intervento nomofilattico delle Sezioni Unite dell'11 novembre 2008 n. 26972.

Dichiara, invece, espressamente la natura non qualificabile come *in re ipsa* del danno de quo Cass. sez. 3, 17 giugno 2013 n. 15111, che - richiamando pure un precedente anteriore alle sentenze di San Martino, Cass. sez. 3, 11 gennaio 2005 n. 378 - in motivazione così osserva: "...il danno da occupazione abusiva di immobile non può ritenersi sussistente "*in re ipsa*" e coincidente con l'evento, che è viceversa un elemento del fatto produttivo del danno, ma, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 cod. civ., trattasi pur sempre di un danno-conseguenza, sicché il danneggiato che ne chieda in giudizio il risarcimento è tenuto a provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto ad esempio locare o altrimenti direttamente e tempestivamente utilizzare il bene, ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli, con valutazione rimessa al giudice del merito, che può al riguardo peraltro pur sempre avvalersi di presunzioni gravi, precise e concordanti...L'impostazione del danno *in re ipsa* non è sostenibile. Ed invero sostenere ciò significa affermare la sussistenza di una presunzione in base alla quale, una volta verificatosi l'inadempimento, appartiene alla regolarità causale la realizzazione del danno patrimoniale oggetto della domanda risarcitoria, per cui la mancata conseguenza di tale pregiudizio debba ritenersi come eccezionale. Così operando si pone a carico del convenuto inadempiente l'onere della prova contraria all'esistenza del danno in questione, senza che esso sia stato provato dall'attore".

Di recente, ha in qualche misura attinto da questo arresto Cass. ord. 15 dicembre 2016 n. 25898, che qualifica sì il danno in esame come danno *in re ipsa*, ma rileva che è tale "perché inteso in senso descrittivo cioè di normale inerenza del pregiudizio all'impossibilità stessa di disporre del bene, senza comunque far venir meno l'onere per l'attore quantomeno di allegare e anche di provare, con l'ausilio delle presunzioni, il fatto da cui discende il lamentato pregiudizio, ossia che se egli avesse immediatamente recuperato la disponibilità dell'immobile l'avrebbe subito impiegato per finalità produttive, quali il suo godimento diretto o la sua locazione". Non si può negare che, in generale, dopo lo "sbarramento" nomofilattico apparentemente definitivo opposto al danno *in re ipsa* dalle sentenze di San

Martino profittando di un'occasione attinente al tirare le fila dell'evolutivo danno non patrimoniale (rispetto al quale, in effetti, talora l'esclusione assoluta è problematica) ma inequivocamente sul punto concernente anche il danno patrimoniale, l'identificazione dell'evento dannoso con il danno in senso proprio ovvero il compattamento del danno-evento con il danno-conseguenza - permane nell'orientamento giurisprudenziale per alcune fattispecie, sia patrimoniali sia non patrimoniali, tanto in riferimento al risarcimento di danni di fonte aquiliana quanto al risarcimento di danni derivanti da inadempimento contrattuale: la vis attrattiva del danno in re ipsa non si è estinta (da ultimo cfr., p. es., Cass. sez. 3, ord. 29 settembre 2017 n. 22815; Cass. sez. 2, ord. 31 maggio 2017 n. 13792; Cass. sez. 2, 28 settembre 2016 n. 19215; Cass. sez. 1, 22 giugno 2016 n. 12954; Cass. sez. 2, 10 marzo 2016 n. 4713).

Viceversa, e praticamente in contemporaneità, altra giurisprudenza di sezioni semplici ha continuato nei più vari casi ad applicare i principi consolidati dalle sentenze di San Martino, escludendo la fattispecie del danno in re ipsa e intendendola in ultima analisi come integrante un illegittimo esonero dall'onere della prova (ex multis Cass. sez. 2, 22 settembre 2017 n. 22201; Cass. sez. 3, 13 ottobre 2016 n. 20643; Cass. sez. 1, 23 dicembre 2015 n. 25921).

Il celebre intervento di S.U. 11 novembre 2008 n. 26972, nella sua ampia motivazione, pur imperniata - logicamente - soprattutto sulla figura del danno non patrimoniale che qui non rileva, dichiara espressamente che il sistema della responsabilità aquiliana, situato nella bipolarità appunto tra il danno patrimoniale e il danno non patrimoniale, fornisce una struttura dell'illecito "articolata negli elementi costituiti dalla condotta, dal nesso causale tra questa e l'evento dannoso, e dal danno che da quello consegue (danno-conseguenza)", e l'evento dannoso è rappresentato dalla "lesione dell'interesse protetto". Pertanto quel che rileva ai fini risarcitori è il danno-conseguenza, "che deve essere allegato e provato"; non è accettabile la tesi che identifica il danno con l'evento dannoso, ovvero come "danno-evento", e parimenti da disattendere è la tesi che colloca il danno appunto in re ipsa, perché così "snatura la funzione del risarcimento, che verrebbe concesso non in conseguenza dell'effettivo accertamento di un danno, ma quale pena privata per un comportamento lesivo".

Non si può certo non riconoscere che questa scissione del danno dalla lesione al diritto deve valere, per non snaturare appunto in tal modo la funzione risarcitoria "di base", anche nel caso in cui il fatto illecito che abbia generato la lesione non sia aquiliano. L'esclusione

dell'accertamento effettivo del danno, che fonde invece quest'ultimo direttamente con la lesione del diritto, in ogni fattispecie quantomeno di danno patrimoniale conduce infatti a oltrepassare l'ambito del tradizionale danno compensativo/ripristinatorio per raggiungere un vero e proprio danno punitivo.

Chiara esempio è proprio il caso della occupazione senza titolo in cui, se il danno è in re ipsa, chi ha occupato l'immobile a ben guardare viene "punito" per il suo illecito, essendo comunque obbligato a corrispondere a controparte - ovvero a prescindere da ogni accertamento al riguardo - l'importo del canone locatizio che l'immobile stesso avrebbe fruttato se fosse stato dal proprietario concesso in locazione o in affitto per tutta la durata del periodo di occupazione. Impostazione, questa del c.d. danno figurativo, che non può quindi accogliersi non solo in riferimento alle sentenze di San Martino, ma oramai anche in considerazione dell'ulteriore, recentissimo intervento nomofilattico di S.U. 5 luglio 2017 n. 16601, che ha riconosciuto la compatibilità del danno punitivo con l'ordinamento ponendo però come limite l'espressa sua previsione normativa, in applicazione dell'art. 23 Cost.

Le Sezioni Unite, in tale arresto, dopo uno specifico elenco di istituti con cui il legislatore ordinario negli ultimi anni ha introdotto nel sistema il danno punitivo così da superare "il carattere monofunzionale della responsabilità civile, avente la sola funzione di "restaurare la sfera patrimoniale" del soggetto leso", rimarcano che ciò non significa che "questa curvatura deterrente/sanzionatoria consente ai giudici italiani che pronunciano in materia di danno extracontrattuale, ma anche contrattuale, di imprimere soggettive accentuazioni ai risarcimenti che vengono liquidati", dato che "ogni imposizione di prestazione personale esige una "intermediazione legislativa", in forza del principio di cui all'art. 23 Cost. (correlato agli artt. 24 e 25), che pone una riserva di legge". E quel che viene affermato espressamente in riferimento all'accentuazione di un quantum, a fortiori, secondo l'evidenza logica, non può non valere parimenti per il riconoscimento, tramite una cognizione giurisdizionale meramente interpretativa e non fattualmente accertativa, di un an e di un quantum risarcitori di contenuto predeterminato, così come già avevano ben lasciato intendere le sentenze di San Martino nei passi sopra richiamati.

Ogni elemento sanzionatorio che venga a sostituire - in ultima analisi - quello risarcitorio non può, invero, derivare da volontà del giudicante, bensì esige riserva di legge. Nè può aggirarsi

questo ostacolo organizzando interpretativamente una rigida presunzione a favore del proprietario dell'immobile, che prescinde completamente (e quindi lo esonera) dalle allegazioni di quest'ultimo: se è vero, infatti, che il danno, nei casi in cui è particolarmente evidente, può agevolmente dimostrarsi sulla base di presunzioni semplici, ciò non toglie che l'alleggerimento dell'onere probatorio non può includere l'esonero dalla allegazione dei fatti che attraverso l'adempimento di tale onere devono essere accertati. In tal modo, tra l'altro, si addentra la prospettazione attorea in un livello di genericità tale che il diritto alla difesa di controparte diviene, in pratica, non esercitabile, non risultando identificati gli specifici elementi in rapporto al cui diniego occorra esercitarlo. In ultima analisi, non può essere affidata ad una valutazione del giudice la necessità o meno della allegazione dei fatti in cui consisterebbe il danno, potendo così ritenerla necessità inesistente nelle fattispecie in cui questi sarebbero sempre gli stessi e quindi già di per sé saldamente presumibili - come, appunto, si prospetta nel risarcimento del danno da occupazione senza titolo: la perdita dei frutti civili dell'immobile - o al contrario "scegliendo" la necessità nelle fattispecie non parimenti predeterminate nelle conseguenze dell'evento lesivo. Proprio nella ipotesi di occupazione sine titolo risalta, d'altronde, che il risarcimento comunque del danno attraverso il canone locatizio per la durata dell'occupazione è un danno punitivo qualora non vi sia allegazione sulla intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto: sussiste nell'ordinamento, infatti, quale istituto economico-giuridico, ciò che dimostra *ictu oculi* che non sempre il proprietario mette a frutto il suo immobile, non traendone così per sua scelta alcun guadagno, ovvero il sopravvenire della usucapione in capo a soggetti diversi, appunto, dal proprietario dell'immobile.

Alla luce, pertanto, di quanto esposto in ordine anche alla natura punitiva che una presunzione probatoria fondata sull'esonero dell'obbligo allegatorio come quella in realtà sottesa (quantomeno nel danno patrimoniale) al concetto di danno in re ipsa giunge a conferire al risarcimento, illegittimamente in difetto di specifica norma in tal senso, non si può non aderire all'orientamento che ha escluso detta impostazione, che ora viene a sintonizzarsi pure all'intervento nomofilattico del 2017.

Al riguardo, la Suprema Corte ha dunque concluso affermando il seguente principio di diritto: *“Nel caso di occupazione illegittima di un immobile il danno subito dal proprietario non può*

ritenersi sussistente "in re ipsa", atteso che tale concetto giunge ad identificare il danno con l'evento dannoso ed a configurare un vero e proprio danno punitivo, ponendosi così in contrasto sia con l'insegnamento delle Sezioni Unite della S.C. (sent. n. 26972 del 2008) secondo il quale quel che rileva ai fini risarcitori è il danno-conseguenza, che deve essere allegato e provato, sia con l'ulteriore e più recente intervento nomofilattico (sent. n. 16601 del 2017) che ha riconosciuto la compatibilità del danno punitivo con l'ordinamento solo nel caso di espressa sua previsione normativa, in applicazione dell'art. 23 Cost.; ne consegue che il danno da occupazione "sine titolo", in quanto particolarmente evidente, può essere agevolmente dimostrato sulla base di presunzioni semplici, ma un alleggerimento dell'onere probatorio di tale natura non può includere anche l'esonero dalla allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto" (cfr. Cass. n. 13071 del 2018).

Applicando tali principi al caso di specie deve escludersi la risarcibilità del danno da mancato godimento del bene a favore del **Parte_1** non avendo quest'ultimo allegato, né a fortiori dimostrato il danno-conseguenza che gli sarebbe derivato dalla occupazione senza titolo del bene da parte dei convenuti, come, ad esempio, la sua intenzione concreta di concederlo in locazione durante tale periodo o l'aver avuto concreta intenzione nel frattempo di venderlo. La regolazione delle spese segue il criterio della soccombenza e le stesse vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa o assorbita, così provvede:

1. condanna **CP_2** e **CP_1** alla restituzione a favore del **Parte_1** attore dell'immobile individuato in Via **██████** n. **█** al Fg. **██** Mapp. **██** sub. 761, non avendo questi ultimi dimostrato di avere alcun valido titolo per detenerlo;
2. condanna **CP_1** a rimborsare al **Parte_1** la somma pari ad € 12.212,33, oltre a interessi ai sensi dell'art. 1284 c. 1 c.c. dal dovuto alla domanda e dell'art. 1284 c. 4 c.c. dalla domanda al saldo;
3. condanna **CP_2** e **CP_1** in solido tra loro, a rimborsare al Condominio le spese di giudizio, liquidate in Euro 786,00 per spese documentate ed Euro 7.616,00 per compensi, oltre 15% spese generali, oltre ad IVA se dovuta e CPA come per legge.

Milano 1 settembre 2026

Il Giudice
Dott. Arianna Chiarentin