



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei Magistrati:

dott.ssa Maria Luisa Messa	Presidente
dott.ssa Caterina Liberati	Giudice
dott. Francesco Maria Ciaralli	Giudice rel.

ha pronunciato la seguente

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

nella causa civile iscritta al n. 2568 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2016, posta in decisione all'udienza del 14.9.2021, con assegnazione dei termini *ex art.* 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, vertente

**TRA**

[REDACTED], con  
l'avv. [REDACTED]

**ATTORI**

**E**

[REDACTED], con gli  
avv.ti [REDACTED]

**CONVENUTE**

**E**

[REDACTED]  
[REDACTED], con gli avv.ti Alfredo Riccardi e Edgardo Riccardi



## TERZE CHIAMATE

**Conclusioni:** come da verbale d'udienza del 14.9.2021

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione, [redacted] e [redacted] hanno convenuto, dinanzi l'intestato Tribunale, [redacted] e [redacted], esponendo: di occupare in forza di diritto di abitazione stabilito con legato da [redacted], deceduta in Roma il 4 giugno 2012, mediante testamento olografo del 8 aprile 2011, pubblicato in data 14 giugno 2012 a ministero Massimo Lottini notaio in Sant'Antonio Abate (rep. 28457, racc. 11650), l'immobile sito in Riano (RM), censito al NCEU di detto Comune al foglio 11, particelle 388 subalterno 1 e 648, categoria A/7; che gli attori sono venuti a conoscenza di tale disposizione testamentaria solo in data 18 settembre 2015, a seguito di richiesta di copia del testamento al notaio rogante; che, nelle more, l'esecutore testamentario avv. [redacted] e successivamente gli eredi [redacted], deceduto, [redacted], [redacted], sottacendo la sussistenza del menzionato legato, hanno "indotto" gli attori a sottoscrivere due contratti di comodato relativi all'immobile; che, in data 18 agosto 2015, [redacted] hanno del pari "indotto" gli attori a sottoscrivere altro contratto di comodato afferente il predetto immobile, di durata annuale; che [redacted] e [redacted] in data 26 aprile 2016 hanno comunicato agli attori la risoluzione del contratto di comodato del 18 agosto 2015; che [redacted] e [redacted], a cagione del comportamento dell'esecutore testamentario avv. [redacted]



\_\_\_\_\_ e degli eredi \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, sono incorsi in errore essenziale con riguardo alla conclusione del contratto di comodato del 18 agosto 2015.

Gli attori hanno dunque articolato le seguenti domande: *“Voglia l'Illustrissimo Signor Giudice adito, ogni istanza contraria respinta e disattesa, accertato e riconosciuto il diritto di abitazione dei sigg.ri ri 1 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in forza di legato di cui al testamento olografo della n.d. \_\_\_\_\_, nata a VENEZIA il 29 gennaio 1936 e deceduta a ROMA il 4 giugno 2012, del giorno 8 aprile 2011, pubblicato il 14 giugno 2012 per atto del notaio Massimo LOTTINI, notaio in SANT'ANTONIO ABBATE (rep. 28457 racc. 11650), relativamente all'immobile sito in RLANO (Roma) localita' Colleromano lotto n. 60/a, e precisamente unita' abitativa di circa settantacinque metri quadrati, composta di tre vani ed accessori, posta al piano secondo mansardato, con accesso autonomo dalla scala esterna, infra la maggiore consistenza della porzione del fabbricato in RLANO (Roma), quest'ultimo riportato a NCEU di detto comune al foglio undici, particelle trecentottantotto subalterno uno e seicentoquarantotto, categoria A/7 e per l'effetto voglia dichiarare per vizio della volonta' l'annullamento del contratto di comodato del 18 agosto 2015 relativo a suddetto immobile stipulato dalle signore \_\_\_\_\_ e i sigg.ri \_\_\_\_\_ . Con vittoria di spese, competenze ed onorari oltre accessori di legge”.*

Si sono costituite le convenute \_\_\_\_\_ contestando quanto dedotto dagli attori, dispiegando altresì domanda riconvenzionale e chiamata di terzo. Così le convenute hanno articolato le proprie conclusioni nella memoria *ex art. 183, sesto comma, n. 1, c.p.c.*: *“Voglia l'adito Tribunale, disattesa ogni*



*contraria istanza, eccezione e difesa, così provvedere: 1) Dichiarare che il legato con cui la testatrice sig. [REDACTED] ha disposto assicurarsi una mera SISTEMAZIONE agli attori, è nullo per indeterminatezza dell'oggetto; per l'effetto rigettare la domanda di accertamento del preteso diritto di abitazione su parte dell'immobile in Riano di proprietà delle convenute sigg.re [REDACTED]; 2)- in subordine, nella denegata ipotesi che il legato sia ritenuto valido, rigettare l'avversa domanda di accertamento del diritto di abitazione del tutto infondata perché con le donazioni descritte in fatto di denaro e beni mobili effettuate dalle eredi convenute germane [REDACTED] o insieme alle eredi terze chiamate [REDACTED] meglio descritte in fatto, le stesse nella loro predetta qualità di eredi hanno adempiuto ad ogni loro obbligo nascente dalla predetta disposizione testamentaria; 3)- in via ulteriormente subordinata, laddove sia ritenuta fondata la domanda sul preteso diritto di abitazione, accertare e dichiarare la sua estinzione per morte dell'usufruttuario, sig. [REDACTED] [REDACTED] poiché il diritto di abitazione per espressa disposizione testamentaria deriva dall'usufrutto di cui non può superare la durata; 4)- per l'effetto, rigettare la domanda di invalidità del contratto di comodato del 18.7.2015, registrato il 18.8.2015, per totale carenza di interesse e comunque perché del tutto infondata nel merito; 5)- in accoglimento della dispiegata domanda riconvenzionale ordinarsi l'immediato rilascio dell'immobile in Riano detenuto dagli attori senza alcuna valida ragione, libero da persone e/o cose; 6)- sempre in via riconvenzionale condannare gli attori al pagamento di tutte le spese condominiali per la quota corrispondente alla porzione dell'immobile occupato nonché alla restituzione di tutte le somme pagate dalle attrici relative alle utenze (luce, gas, acqua, telefono) a partire dall'apertura della successione. In subordine condannare gli attori al risarcimento del danno c.d. figurativo causato alle convenute in riconvenzionale germane [REDACTED] dal giorno della scadenza del contratto di comodato (18.8.2016) sino al giorno dell'effettivo*



*rilascio dell'immobile con riguardo al valore locativo del bene ingiustamente detenuto comprensivo delle spese condominiali per la quota corrispondente alla porzione dell'immobile occupato nonché alle somme pagate dalle convenute per le utenze (luce, gas, acqua, telefono) consumate dagli attori. 7)- in via ancor più subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda degli attori, condannarsi le terze chiamate [REDACTED] nella loro qualità di coeredi obbligate nonché in adempimento dell'obbligazione assunta con la clausola contenuta all'art. 8 ultimo comma dell'atto di divisione per notaio Dente di Napoli del 17.6.2015, a rimborsare pro quota alle germane [REDACTED] il minor valore della villa di Riano, località Colleromano caduta nella successione della sig.ra [REDACTED] valutata come libera nella divisione e corrispondente al valore attualizzato del diritto di abitazione in ipotesi attribuito agli attori. 8)- Con vittoria di spese ed onorari.”.*

Si sono costituite le terze chiamate [REDACTED] [REDACTED], contestando quanto dedotto dalle altre parti e così articolando le proprie conclusioni: “**IN VIA PRELIMINARE E PREGIUDIZIALE A.** dichiarare - previa separazione della domanda principale da quelle semplicemente connesse e di garanzia impropria - ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 c.p.c., per tutte le motivazioni esposte nel capo 2.1. della presente difesa, l'incompetenza per territorio del Tribunale di Tivoli in favore del Tribunale di Napoli o di Salerno (ex artt. 18 e 20 c.p.c.), assegnando un termine per la riassunzione del giudizio dinanzi al giudice territorialmente competente; **B.** disporre - nella denegata ipotesi di mancato accoglimento dell'eccezione di incompetenza per territorio - il mutamento del rito ai sensi dell'art. 426 c.p.c. facendo proseguire il processo nelle forme del rito speciale locatizio; **NEL MERITO - In via principale C.** dichiarare - previo accertamento incidentale della qualità di legatarie delle convenute sigg.re [REDACTED] e delle terze chiamate in causa, sigg.re [REDACTED]



\_\_\_\_\_ - la carenza di legittimazione passiva, per tutte le motivazioni esposte nel capo 3 della presente difesa; - In via subordinata D. dichiarare inammissibili ed infondate - per tutte le motivazioni esposte nel capo 4 della presente difesa – le domande e l'azione principale di merito spiegata dai coniugi \_\_\_\_\_ nei confronti delle sorelle \_\_\_\_\_; - In via ulteriormente subordinata e gradata E. dichiarare inammissibili ed infondate - per tutte le motivazioni esposte nel capo 5 della presente difesa - le domande spiegate dalle sigg.re \_\_\_\_\_ in danno delle sigg.re \_\_\_\_\_; SPESE DEL GIUDIZIO F. condannare gli attori, ovvero le convenute, al pagamento dei compensi e delle spese legali, il tutto oltre rimb. forf., IVA e CPA come per legge.”.

Esperita attività istruttoria, avvenuta in data 8.4.2019 la sostituzione della persona del Giudice istruttore, all'udienza del 14.9.2021, sulle conclusioni delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini ordinari per conclusionali e repliche.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve essere anzitutto osservato che la proposizione, in via riconvenzionale da parte delle convenute, di domanda volta alla declaratoria di nullità della disposizione testamentaria concernente gli attori, vale a radicare, ai sensi dell'art. 50 bis c.p.c., la composizione collegiale del Tribunale con portata attrattiva anche per le ulteriori domande svolte nel presente giudizio.

Ciò posto, le domande attoree non meritano accoglimento e devono essere respinte alla luce dei seguenti motivi.

Alla stregua del consolidato orientamento di legittimità, qui condiviso, nell'interpretazione del testamento il giudice deve accertare, secondo il principio generale di ermeneutica enunciato



dall'art. 1362 c.c., applicabile, con gli opportuni adattamenti, anche in materia testamentaria, quale sia stata l'effettiva volontà del testatore comunque espressa, considerando congiuntamente, e in modo coordinato, l'elemento letterale e quello logico dell'atto unilaterale *mortis causa*, salvaguardando il rispetto, in materia, del principio di conservazione del testamento (*ex multis*, Cass. 23393 del 2017, in motiv.; in senso conf., Cass. n. 23278 del 2013).

L'interpretazione del testamento, difatti, cui in linea di principio sono applicabili le regole di ermeneutica dettate dal Codice civile in tema di contratti, con la sola eccezione di quelle incompatibili con la natura di atto unilaterale non recettizio del negozio *mortis causa*, è caratterizzata, rispetto a quella contrattuale, da una più penetrante ricerca, al di là della dichiarazione, della volontà del testatore, la quale, alla stregua dell'art. 1362 c.c., va individuata con riferimento ad elementi intrinseci alla scheda testamentaria, sulla base dell'esame globale della scheda stessa e non di ciascuna singola disposizione. Tuttavia, ove dal testo dell'atto non emergano con certezza l'effettiva intenzione del *de cuius* e la portata della disposizione, il giudice può fare ricorso ad elementi estrinseci al testamento, ma pur sempre riferibili al testatore, quali, ad esempio, la personalità dello stesso, la sua mentalità, cultura o condizione sociale o il suo ambiente di vita (*cfr.*, Cass. Sez. 2, ordinanza n. 10882 del 07/05/2018, Rv. 648096 - 01).

Proprio la ricerca della effettiva volontà del *de cuius* che trova emersione normativa nell'art. 625 c.c., ritenuta dalla dottrina, non a caso, norma cardine in tema di interpretazione della scheda testamentaria, impone di ricorrere a tutte le regole dettate per la interpretazione del contratto, ove applicabili, cioè di impiegare



criteri integrativi, allo scopo di verificare che il significato ricavato dal tenore letterale della disposizione testamentaria risponda all'effettiva volontà del *de cuius* (Cass. 13/06/2019, n. 15882).

È consentito anche tenere così in considerazione le condizioni ambientali in cui viveva il testatore, la sua cultura, nonché altri scritti o atti da questi lasciati (Cass. 08/07/2016, n. 14070); inoltre, "*il giudice di merito può attribuire alle parole usate dal testatore un significato diverso da quello tecnico e letterale, quando si manifesti evidente, nella valutazione complessiva dell'atto, che esse siano state adoperate in un senso diverso, purché non contrastante e antitetico, e si prestino a esprimere, in modo più adeguato e coerente, la reale intenzione del de cuius*" (in termini cfr. Cass. 20/12/2011, n. 27773); può essere altresì attribuito rilievo al rapporto tra il *de cuius* e i chiamati, al modo di pensare in seno alla famiglia, ai bisogni affettivi e agli interessi che si sono voluti garantire e soddisfare, alla funzionalità e sufficienza che certi strumenti giuridici hanno rispetto al soddisfacimento di tali interessi (Cass. 03/12/2010 n. 24637; Cass. 17/07/1979 n. 4181).

Orbene, alla luce dei principi soprarichiamati, merita anzitutto prendere in esame il tenore letterale della disposizione testamentaria per cui è causa, appresso riportata, mediante la quale, per quanto qui rileva, [REDACTED] ha espresso la volontà che, "*Con l'usufrutto sul patrimonio: (...)*":

**2) sia assicurata una sistemazione alla coppia [REDACTED], rumeni, che abitano a Colle Romano, dove godono di un appartamento in OSPITALITA'. (v. carte).**

Tale clausola del testamento olografo consta di due proposizioni, la prima, di carattere propriamente dispositivo, onera di assicurare "*una sistemazione*" agli odierni attori, la seconda, di carattere





ricognitivo, rappresenta che gli stessi abitano a Colle Romano, ove godono in regime di “*ospitalità*” di un appartamento.

Costituisce operazione ermeneutica non corretta quella operata da parte attrice, consistente nel riempire il contenuto della prima delle suddette proposizioni attraverso quanto espresso con la seconda, ricavandone la sussistenza di un legato di abitazione.

È proprio la prossimità tra le due giustapposte proposizioni a far ritenere che, ove la [REDACTED] avesse voluto attribuire agli attori il diritto di abitazione sullo specifico immobile ivi menzionato, lo avrebbe fatto espressamente, invece di limitarsi ad onerare, con “*l’usufrutto sul patrimonio*”, di provvedere ad assicurare “*una sistemazione alla coppia* [REDACTED]”, salvo poi constatare che gli stessi abitano in un appartamento sito in Colle Romano a titolo di “*OSPITALITA*”.

Il riferimento alla “*sistemazione*”, in un contesto in cui la testatrice ben aveva presente l’uso che gli attori facevano dello specifico immobile menzionato, sarebbe, secondo la prospettazione attorea, privo di un suo significato proprio, per colorarsi del significato della successiva proposizione, a mezzo della quale la testatrice, invece, ha chiaramente voluto esprimere, oltre che il vincolo affettivo che traspare legarla alla coppia, il fatto che l’immobile occupato dagli Iles in Colle Romano è dagli stessi goduto in regime di mera “*OSPITALITA*” (in maiuscolo nella scheda testamentaria), non vantando gli attori in ordine allo stesso, alla stregua di quanto affermato dalla *de cuius*, un autonomo diritto di permanenza al di là della volontà della [REDACTED]

D’altra parte, il sostantivo “*sistemazione*”, impiegato nel testamento olografo, ha un significato chiaro, anche alla luce della seconda



proposizione della clausola e dunque interpretando l'una per mezzo dell'altra alla stregua del criterio di cui all'art. 1363 c.c.: con il menzionato sostantivo si stabilisce che gli [REDACTED] possano disporre di una congrua soluzione abitativa, individuandosi in detta sede i mezzi (“*Con l’usufrutto sul patrimonio...*”) attraverso cui provvedervi, senza tuttavia conferire agli attori il diritto di abitazione sull’immobile per cui è causa, atteso che non constano elementi letterali, né sono stati forniti elementi ulteriori, per ricostruire la volontà della testatrice nel senso della costituzione di uno specifico diritto reale, che nella scheda testamentaria non si menziona e neppure è evincibile attraverso elementi in base ai quali ricostruirne il contenuto, con riguardo ad un immobile che, invece, è indicato nella seconda proposizione della clausola proprio al chiaro fine di rimarcare che gli [REDACTED] lo occupano per ragioni di mera “*OSPITALITÀ*”, attesa anche l’enfasi sul punto impressa dalla stessa *de cuius* con il carattere maiuscolo.

D'altra parte, proprio il precipuo riferimento all'usufrutto sul patrimonio, mediante il quale adempiere al legato, rende evidente che la testatrice, pur individuando i mezzi mediante i quali provvedere, non abbia inteso costituire un diritto di abitazione sul bene immobile menzionato.

Gli argomenti esposti, discendenti dalla ricostruzione della volontà della testatrice alla luce dei richiamati criteri interpretativi, non sono infirmati dalle risultanze della prova orale assunta nel corso del processo, dalla quale è solo emersa la peraltro incontestata presenza degli attori nell'immobile per cui è causa e la sussistenza di un sentimento d'affetto provato nei loro confronti dalla *de cuius*.



Le domanda attorea di accertamento della sussistenza di legato di abitazione sull'immobile indicato nell'atto di citazione deve dunque essere respinta.

Deve essere conseguentemente respinta anche la domanda attorea di annullamento per errore del contratto di comodato del 18 agosto 2015, atteso che l'errore viene fatto scaturire proprio dalla mancata conoscenza di un legato di abitazione sul menzionato immobile che costituisce il presupposto logico e fattuale del dedotto errore ma che, alla stregua di quanto acclarato, non sussiste.

Peraltro, è rilevante precisare che gli attori hanno limitato la propria domanda all'accertamento della costituzione per testamento del diritto di abitazione ed all'annullamento del contratto di comodato, non articolando una più ampia domanda di adempimento del legato, con la conseguenza che tale ulteriore profilo non pertiene all'ambito oggettivo di cognizione del presente giudizio.

Deve essere poi respinta la domanda svolta da parte convenuta volta alla declaratoria di nullità, per indeterminatezza dell'oggetto, del legato in esame, considerato in particolare il prevalente principio di conservazione della volontà del *de cuius*, che non è all'evidenza in grado di esprimerla di nuovo.

L'oggetto del legato in esame non è affatto indeterminato, avendo la testatrice inteso assicurare la sistemazione, chiaramente abitativa alla luce dell'interpretazione complessiva della disposizione, con usufrutto sul patrimonio, degli Iles, ciò che non viola il principio di personalità del negozio testamentario, atteso che l'oggetto del legato così come i mezzi per farvi fronte, individuati mediante il riferimento all'usufrutto sul patrimonio, sono stati determinati in



modo sufficientemente preciso dalla testatrice, e come tale non sono rimessi all'arbitrio mero di onerati o terzi.

Né l'uso di un termine atecnico come “*sistemazione*” è suscettibile di infirmare, vieppiù nell'ambito di un testamento olografo, la chiara volontà della testatrice, per come emerge dal tenore dell'atto di ultima volontà.

Deve poi essere accolta la domanda riconvenzionale di rilascio del ben immobile per cui è causa, concesso in comodato agli attori con contratto del 18 agosto 2015, prodotto in copia in atti e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 19 agosto 2015.

Ebbene, in tale scrittura, all'art. 5, le comodanti [REDACTED] e [REDACTED], da un lato, e i comodatari [REDACTED] [REDACTED], dall'altro, hanno fissato la scadenza del contratto al 17 agosto 2016, previa disdetta da comunicare almeno sessanta giorni prima della scadenza per iscritto ed a mezzo raccomandata, ed hanno convenuto che, in mancanza di disdetta, il comodato si intende rinnovato di anno in anno sino alla comunicazione della disdetta.

Consta in atti, prodotto in copia *sub* all. 9 alla comparsa di costituzione dei convenuti, la comunicazione di disdetta del comodato datata 22 aprile 2016, spedita a mezzo raccomandata, ricevuta in data 2 maggio 2016 come da avviso di ricevimento, da ciò discendendo il mancato rinnovo del comodato per l'anno successivo in base alle divisate pattuizioni negoziali.

[REDACTED] devono, conseguentemente, essere condannati al rilascio dell'immobile ubicato in Riano (RM), località Colleromano Lotto n. 60/A, e



precisamente unità abitativa, di circa 75 mq, composto di tre vani e accessori, posto al piano secondo mansardato, con accesso autonomo dalla scala esterna, infra la maggiore consistenza della porzione del fabbricato in Riano (RM), quest'ultimo riportato in catasto al foglio 11, p.lle 388 sub 1 e 648, cat. A/7, cui si riferisce il contratto di comodato gratuito stipulato *inter partes* e risolto con la disdetta menzionata *supra*.

Per quanto poi concerne l'ulteriore domanda riconvenzionale con cui le convenute hanno chiesto la condanna degli attori “*al pagamento di tutte le spese condominiali per la quota corrispondente alla porzione dell'immobile occupato nonché alla restituzione di tutte le somme pagate dalle attrici relative alle utenze (luce, gas, acqua, telefono) a partire dall'apertura della successione*”, atteso che con riferimento alla ripetizione di dette somme non si assevera un preciso quadro, esaminati in particolare i documenti allegati alla memoria istruttoria delle [REDACTED] né con riguardo all'*an* dell'effettivo sostenimento delle spese per le utenze indicate durante i vari anni cui si riferisce la domanda riconvenzionale né in ordine alla precisa quantificazione delle somme spese la cui ripetizione si domanda al Tribunale, in quanto non è provato che le convenute abbiano corrisposto, come allegano e domandano, la somma di euro 12.900,00 per ciascun anno a decorrere dall'apertura della successione sino all'attualità, a titolo di utenze per energia elettrica, gas e telefonia, oltre ad euro 3.900,00 ciascun anno per oneri condominiali, siccome specificamente riferibili alla determinata porzione immobiliare occupata dagli attori. Quanto, poi, all'ulteriore domanda dispiegata in via riconvenzionale dalle convenute nei confronti degli attori, volta ad ottenere il risarcimento del danno c.d. figurativo conseguente alla mancata



disponibilità dell'immobile per cui è causa a partire dal 18.8.2016, rileva il Tribunale come, erroneamente, ancora in sede di comparsa conclusionale (*cfr.* pag. 16), le convenute sostengano che tale danno sussiste *in re ipsa*, deducendo che “*Per la pacifica giurisprudenza di legittimità, infatti, in caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui, il danno patito dal proprietario è in re ipsa perché il diritto di proprietà ha insite in sé le facoltà di godimento e di disponibilità del bene che ne forma oggetto (...)*”.

Ritiene il Tribunale che tale prospettazione non sia meritevole di accoglimento alla luce della giurisprudenza di legittimità, qui condivisa, alla cui stregua: “*Sulla questione dell'accertamento e della stima del danno da occupazione sine titolo di immobili si registra un risalente contrasto nella giurisprudenza di legittimità. 1.3. Secondo un primo orientamento, in caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui, il danno patito dal proprietario sarebbe in re ipsa. Questo orientamento si fonda sull'assunto che il diritto di proprietà ha insite in sé le facoltà di godimento di disponibilità del bene che ne forma oggetto: sicchè, una volta soppresse tali facoltà per effetto dell'occupazione, l'esistenza d'un danno risarcibile può ritenersi sussistente sulla base d'una praesumptio hominis, superabile solo con la dimostrazione concreta che il proprietario, anche se non fosse stato spogliato, si sarebbe comunque disinteressato del suo immobile e non l'avrebbe in alcun modo utilizzato. Per quanto attiene, poi, alla concreta stima del danno, l'orientamento in esame ritiene che questa possa avvenire anche facendo riferimento al cosiddetto danno "figurativo", vale a dire al valore locativo dell'immobile occupato. In questo senso si sono pronunciate Sez. 3, Sentenza n. 9137 del 16/04/2013, Rv. 626051; Sez. 2, Sentenza n. 14222 del 07/08/2012, Rv. 623541; Sez. 2, Sentenza n. 5568 del 08/03/2010, Rv. 611644; Sez. 3, Sentenza n. 3251 del 11/02/2008, Rv. 601677; Sez. 3, Sentenza n. 10498 del*



08/05/2006, Rv. 591331; Sez. 3, Sentenza n. 827 del 18/01/2006, Rv. 587382; Sez. 2, Sentenza n. 649 del 21/01/2000, Rv. 533031; Sez. 2, Sentenza n. 1373 del 18/02/1999, Rv. 523352). 1.4. Per un diverso orientamento, invece, il danno da occupazione abusiva di immobile non può ritenersi sussistente in re ipsa, nè coincide col mero fatto dell'occupazione. Secondo questo orientamento, infatti, l'occupazione non è il danno, ma la condotta produttiva del danno. Pertanto il danneggiato che chiedi il risarcimento del pregiudizio causato dall'occupazione sine titolo è tenuto a provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto 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 avvalersi anche della prova presuntiva. In questo senso si sono pronunciate Sez. 3, Sentenza n. 15111 del 17/06/2013, Rv. 626875; Sez. 3, Sentenza n. 378 del 11/01/2005, Rv. 579772. 1.5. Ritiene questa Corte che tra i due orientamenti debba essere preferito il secondo, ma che nondimeno la sentenza impugnata non l'abbia correttamente applicato. 1.5.1. L'affermazione secondo cui il danno causato dall'indisponibilità d'un immobile sia in re ipsa non può ritenersi corretta. Nel nostro ordinamento infatti non esistono danni in rebus ipsis, e nessun risarcimento è mai esigibile se dalla lesione del diritto o dell'interesse non sia derivato un concreto pregiudizio (ex multis, da ultimo, Sez. 3, Sentenza n. 24474 del 18/11/2014, Rv. 633450; Sez. 6 - 3, Sentenza n. 18812 del 05/09/2014, Rv. 632941; Sez. 1, Sentenza n. 23194 del 11/10/2013, Rv. 628570; Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 21865 del 24/09/2013, Rv. 627750). Il danno risarcibile, infatti, non può dirsi esistente sol perchè sia stato vulnerato un diritto. La lesione del diritto è il presupposto del danno, non il danno. Quest'ultimo vi sarà soltanto se dalla lesione del diritto sia altresì derivata una perdita, patrimoniale o non



*patrimoniale che sia. 1.5.2. L'inconcepibilità di danni in re ipsa fa sì che non è possibile pretendere il risarcimento, sol perchè si sia provata la lesione del diritto.” (Cass. civ., sez. III, sentenza 21.9.2015, n. 18494).*

Pertanto, poiché l'occupazione di un immobile non costituisce necessariamente, alla luce dei principi di legittimità suindicati, un danno *in re ipsa*, atteso che il nostro ordinamento giuridico conosce il risarcimento non già di danni *in rebus ipsis* bensì di effettivi danni conseguenza, la domanda riconvenzionale non può trovare accoglimento, in quanto le convenute non hanno adeguatamente dimostrato di avere concretamente (ad esempio mediante asseverazione di serie trattative intercorse con terzi e riferite allo specifico immobile di cui si tratta, non andate a buon fine a cagione della permanenza degli attori nell'immobile) rinunciato a vantaggiose proposte di locazione o comunque di proficuo uso alternativo del bene, atteso che, come notoriamente osservato dalla Corte di Cassazione, “*nessun risarcimento è mai esigibile se dalla lesione del diritto o dell'interesse non sia derivato un concreto pregiudizio*”, concreto pregiudizio che, nel caso di specie, non è stato allegato e provato.

Conclusivamente, le domande attoree devono essere respinte in quanto infondate, con conseguente ordine di cancellazione della trascrizione delle domande attoree ai sensi dell'art. 2668, comma secondo, c.c..

\_\_\_\_\_ devono, in accoglimento della domanda riconvenzionale dispiegata da parte convenuta, essere condannati al rilascio dell'immobile ubicato in Riano (RM), località Colleromano Lotto n. 60/A, e precisamente unità abitativa, di circa 75 mq, composto di tre vani e accessori, posto al piano





secondo mansardato, con accesso autonomo dalla scala esterna, infra la maggiore consistenza della porzione del fabbricato in Riano (RM), quest'ultimo riportato in catasto al foglio 11, p.lle 388 sub 1 e 648, cat. A/7, cui si riferisce il contratto di comodato gratuito stipulato *inter partes* e risolto con la disdetta menzionata *supra*.

Alla stregua dei motivi suindicati, deve poi essere respinta ogni altra domanda.

Il carattere dirimente delle considerazioni esposte, in applicazione del principio processuale della ragione più liquida del decidere, desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost., determina l'assorbimento di ogni altra questione, dispiegando il rigetto delle domande attoree efficacia assorbente con riguardo alle questioni poste dalle terze chiamate, nei cui confronti le convenute hanno formulato domanda subordinata per il caso di accoglimento delle domande attoree.

Le spese del presente giudizio, in ragione dei motivi del decidere, della soccombenza reciproca e della peculiarità, molteplicità e complessità delle questioni affrontate come emergenti dagli atti di causa e dalla motivazione, sono integralmente compensate tra le parti.

P . Q . M .

Il Tribunale di Tivoli, definitivamente pronunciando, respinta od assorbita ogni diversa istanza ed eccezione, così provvede:

1. respinge le domande attoree;
2. condanna [REDACTED] al rilascio dell'immobile ubicato in Riano (RM), località Colleromano Lotto n. 60/A, e precisamente unità abitativa,



di circa 75 mq, composto di tre vani e accessori, posto al piano secondo mansardato, con accesso autonomo dalla scala esterna, infra la maggiore consistenza della porzione del fabbricato in Riano (RM), quest'ultimo riportato in catasto al foglio 11, p.lle 388 sub 1 e 648, cat. A/7;

3. ordina la cancellazione della trascrizione delle domande attoree ai sensi dell'art. 2668 c.c.;
4. respinge ogni altra domanda;
5. compensa tra le parti le spese del presente giudizio.

Così deciso in Tivoli nella camera di consiglio del Tribunale di Tivoli, in data 4.2.2022

**Il Giudice rel. ed est.**

***Dott. Francesco Maria Ciaralli***

**Il Presidente**

***Dott.ssa Maria Luisa Messa***

