

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato Rudelli Mauro, premesso di essere proprietario di un'unità immobiliare sita in Bergamo, via Ghislandi n. 4, con autorimessa di pertinenza, conveniva dinanzi al Giudice di Pace di Bergamo il Condominio Ghislandi, lamentando che l'autorimessa di sua proprietà dal luglio 2001 al settembre del 2002 era stata abusivamente occupata da tubazioni condominiali, posizionate in modo tale da impedire la sosta di autovetture. L'attore chiedeva, pertanto, la condanna del convenuto al risarcimento dei danni, che quantificava in euro 1.400,00, calcolati sulla base di un importo mensile di euro 100,00.

Nel costituirsi, il Condominio contestava la fondatezza della domanda, facendo presente che l'attore, per sua stessa ammissione, si era reso conto dell'abusiva occupazione solo nel mese di giugno 2002 e sostenendo, conseguentemente, che solo da tale data era configurabile il diritto al risarcimento del danno derivante dall'impossibilità di godimento dell'immobile.

Il Giudice di Pace, in parziale accoglimento della domanda, condannava il convenuto a pagare all'attore, a titolo risarcitorio, la somma di euro 700,00, disponendo l'integrale compensazione delle spese.

Avverso la predetta decisione proponevano appello principale il Rudelli e appello incidentale il Condominio.



Con sentenza depositata il 20-12-2004 il Tribunale di Bergamo, in accoglimento del gravame principale, condannava il Condominio Ghislandi al risarcimento dei danni subiti dall'attore dal luglio 2001 al settembre 2002, quantificati in euro 1.400.000, oltre interessi dalla domanda al soddisfo; rigettava l'appello incidentale; condannava il convenuto al pagamento delle spese di doppio grado. A sostegno della decisione, il giudice di appello rilevava che l'occupazione senza titolo costituisce un illecito, come tale risarcibile, in quanto il danno è *in re ipsa*, ricollegandosi al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene ed alla conseguente impossibilità di conseguire l'utilità normalmente ritraibile dall'immobile, commisurabile al valore locativo del bene, pari nella specie ad euro 100,00 mensili.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso il Condominio Ghislandi, sulla base di un unico motivo.

Il Rudelli ha resistito con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 378 c.p.c.

All'udienza del 27-10-2011 la Corte ha assegnato al Condominio ricorrente termine per la produzione di copia della delibera assembleare di autorizzazione a stare in giudizio.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1) Preliminarmente si rileva che il Condominio ha ottemperato all'ordinanza del 27-10-2011, depositando copia della delibera



assembleare del 4-7-2005, con la quale è stata conferita all'amministratore l'autorizzazione alla proposizione del ricorso per cassazione avverso la sentenza di appello.

2) Con l'unico motivo il ricorrente lamenta la violazione degli artt. 2043 e 2697 c.c. Sostiene che, avendo l'attore dato atto, in citazione, di essersi accorto dell'occupazione della sua autorimessa nel mese di giugno del 2002, il danno da mancato godimento avrebbe potuto essere riconosciuto solo a partire da tale data. Deduce, pertanto, che il Tribunale ha errato nel ritenere che il danno fosse *in re ipsa* e nel procedere, conseguentemente, alla sua liquidazione per l'intero periodo di occupazione.

Il motivo è fondato.

La Corte di Appello ha riconosciuto in favore del Rudelli il risarcimento del danno per l'intero periodo di illegittima occupazione del suo immobile (protrattasi dal mese di luglio del 2001 al mese di settembre del 2012), richiamando il principio, più volte affermato dalla giurisprudenza, secondo cui, in caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno per il proprietario usurpato è "*in re ipsa*", ricollegandosi 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, ben potendo, in tale ipotesi, la determinazione del

*Luca*

risarcimento del danno essere operata dal giudice facendo riferimento al cosiddetto danno "figurativo", e, quindi, al valore locativo del cespite usurpato (tra le tante v. Cass. 6-11-2008 n. 26610; Cass. 11-2-2008 n. 3251; Cass. 8-5-2006 n. 10498; Cass. 18-1-2006 n. 827; Cass. 29-1-2003 n. 1294; Cass. 5-11-2001 n. 13630).

Deve, tuttavia, rilevarsi che l'esistenza di un danno *in re ipsa* costituisce oggetto di una presunzione *iuris tantum*, che poggia sul presupposto dell'utilità normalmente conseguibile dal proprietario nell'esercizio delle facoltà di godimento e di disponibilità del bene insite nel diritto dominicale. Ne consegue, in particolare, che la presunzione in parola non può operare allorchè risulti positivamente accertato che il proprietario si sia intenzionalmente disinteressato dell'immobile ed abbia omesso di esercitare su di esso ogni forma di utilizzazione, non potendosi, in tal caso, ragionevolmente ipotizzare la sussistenza di un concreto pregiudizio derivante dal mancato godimento del bene per effetto dell'illecito comportamento altrui.

Nella specie, pertanto, avendo lo stesso attore ammesso, nella citazione introduttiva, di avere scoperto solo nel mese di giugno del 2002 che la sua autorimessa era stata occupata da tubazioni condominiali che rendevano impossibile il parcheggio di vetture, il giudice di appello avrebbe dovuto chiedersi se l'atteggiamento del Rudelli, il quale dal luglio del 2001 al giugno del 2002 aveva di fatto omesso ogni forma di uso diretto o indiretto del box, tanto da non

*L. Inghilterra*

accorgersi nemmeno della presenza delle tubature, fosse o meno espressione di un intenzionale disinteresse per l'immobile; e solo in caso di risposta negativa avrebbe potuto riconoscere in favore dell'odierno resistente l'esistenza di un danno per il mancato godimento del bene sin dall'inizio dell'illegittima occupazione, dovendo in caso contrario circoscrivere tale danno al periodo successivo alla scoperta di detta occupazione.

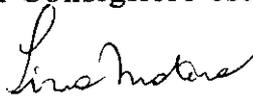
S'impone, di conseguenza, la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio ad altra Sezione del Tribunale di Bergamo, che si atterrà ai principi di diritto innanzi enunciati e provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso e rinvia anche per le spese del presente grado ad altra Sezione del Tribunale di Bergamo.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 5-7-2012

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNICCI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, - 7 AGO. 2012

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNICCI