

## Comunione – Condominio - Locazione

---

### ***La tutela della detenzione/ospitalità nei rapporti tra familiari: le vicende collegate al rilascio del bene immobile***

di Saverio Luppino

**Tribunale civile di Bologna, ordinanza del 9.10.2018 - Sezione 2<sup>^</sup>, dott.ssa Gentili (inedita)**

**Articoli 700 - 669 bis cpc e segg.ti**

*“Il ricorso è da riqualificarsi come richiesta di provvedimento cautelare d’urgenza di liberazione dell’immobile ERP, detenuto da....in forza di contratto di locazione, nei confronti del figlio ..., che lo occupa contro la volontà della conduttrice, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 700 e 669 septies, comma 6<sup>^</sup> cpc.*

*Se è vero, infatti che il detentore, che non adempia ai propri obblighi verso il possessore, non interverte il possesso, allo stesso modo il detentore per ragioni di ospitalità che non libera l’immobile diventa semplicemente detentore sine titulo, essendo venuta meno la volontà che aveva legittimato l’originaria ospitalità”.*

#### **FATTO**

La vicenda nasce da un’azione cautelare (reintegrazione possessoria) reiterata dalla legittima assegnataria in locazione di alloggio ERP, nei confronti **del figlio**, al quale aveva originariamente offerto **ospitalità** nell’immobile, ma che di fatto l’aveva privata del possesso “di fruire liberamente dell’alloggio”, adibito da quest’ultimo a **officina e palestra personale**.

La ricorrente aveva già interposto azione di reintegrazione, precedentemente rigettata dal Tribunale per insussistenza dei presupposti dell’azione (carenza di integrale spoglio), quindi reiterava il ricorso adducendo si fossero verificate “circostanze nuove”, da meritare il riesame dell’intera vicenda, finalizzata ad ottenere un provvedimento di immediato rilascio, nei confronti del figlio.

#### **SOLUZIONE**

Il Tribunale, differentemente da quanto dedotto dalla medesima autorità nel precedente giudizio possessorio, che come già scritto era stato rigettato, riqualifica l’azione come **provvedimento cautelare d’urgenza** ed accoglie il ricorso, disponendo l’immediata liberazione dell’immobile, mediante **consegna delle chiavi di accesso** ed in difetto, **autorizzando la ricorrente alla sostituzione della serratura della porta di accesso all’appartamento**.

## QUESTIONI

La questione in esame investe lo “spinoso” terreno dei rimedi processuali concessi dall’ordinamento a fronte delle occupazioni degli immobili, in ragione della sussistenza di un titolo non altrimenti definibile come locazione, in quanto diversamente non sarebbe possibile ricorrere alla tutela d’urgenza.

Il fulcro dell’intera questione ruota intorno alla qualificazione dell’azione ed ai conseguenti presupposti per l’accoglimento della misura cautelare richiesta e/o riqualificata dal tribunale.

Differentemente dal giudice a quo, altro giudice del medesimo Tribunale, investito nuovamente della medesima questione da parte ricorrente, sebbene arricchita da fatti e circostanze “nuove” ed urgenti, involgenti un nuovo thema decidendum ed un chiaro periculum in mora, accoglie il ricorso e dispone l’applicazione della tutela d’urgenza ex articolo 700 cpc sulla liberazione del bene immobile, in ragione di un possesso precario, da parte di detentore non qualificato: **ospite**.

Di sicuro interesse per il giurista, la corretta interpretazione che il giudice riconosce alla detenzione per ragioni di ospitalità: *“presta ospitalità chi accoglie per breve soggiorno presso di sé persona cui in genere legato da intimità parentela, amicizia, etc...”*.

Sempre ai fini della qualificazione dell’azione come ricorso ex articolo 700 cpc, il tribunale rileva come risulta pacifico che la ricorrente non sia stata spogliata dell’immobile, in quanto può liberamente accedervi, tantomeno risulta qualificabile una specifica legittimazione del detentore qualificato rispetto all’azione di manutenzione nel possesso, avendo quest’ultimo, in qualche modo, titolo ad occupare il bene.

Da qui, correttamente **il tribunale rileva nella condotta del resistente una situazione differente dalla semplice ospitalità**, potendo sconfinare “nell’occupazione abusiva”, anche se non esclusiva del resistente, ma in guisa di ridurre consistentemente il potere di godimento della ricorrente, originaria assegnataria dell’alloggio.

Sicuramente ardita appare l’interpretazione ermeneutica che il giudice del cautelare fornisce, in ordine al titolo da cui derivi l’ospitalità e dalle conseguenti motivazioni del ricorrente, che comportano la caducazione di tale titolo e la restituzione del bene, ossia *“il perdurare della volontà di ospitare”*, al cessare della quale, si impone in capo al soggetto ospitante il diritto di vedersi restituito il bene.

In punto di accoglimento della misura cautelare – ricorso d’urgenza – potrebbe qui disquisirsi sulla residualità ed atipicità del rimedio e sull’esigenza che potesse invece diversamente invocarsi altra azione tipica, costituita dall’occupazione senza titolo e quindi dagli ordinari rimedi processuali: ricorso ex articolo 447 bis cpc per i fautori del collegamento funzionale con il rito delle locazioni ovvero introduzione di ricorso ex articolo 702 bis cpc e/o azione ordinaria, per chi, come chi scrive, ritiene il rito locatizio invocabile strictu sensu solo alle

locazione e non alle occupazioni senza titolo.

Ciò nondimeno, nella fattispecie in esame, il tribunale accoglie la misura cautelare richiesta, pur nella complessiva riqualificazione della domanda, anche per l'effettiva sussistenza del secondo requisito costituito **dal periculum in mora**, siccome ricollegabile alla necessità di evitare che la ricorrente si trovasse esposta **al provvedimento di decadenza dell'assegnazione dell'alloggio ERP, da parte dell'Ente**, nonché motivato da specifiche e comprovate **esigenze di salute**, sempre della ricorrente medesima, la quale “*necessità di una sistemazione abitativa, dove poter trovare condizioni di serenità e di equilibrio in solitudine*”.

Certo, gran parte del merito dell'accoglimento della misura cautelare va attribuito alla condotta contumaciale del resistente e dall'assoluta assenza di difesa, che avrebbe potuto diversamente segnare la sorte del giudizio, specie in ordine ai presupposti della domanda ed alla residualità ed atipicità del rimedio cautelare dedotto, a fronte dell'esplicita sussistenza di altra azione tipica di rilascio del bene detenuto sine titulo.

Presenta carattere di originalità anche l'ordine disposto nella misura cautelare, consistente nell'immediata consegna delle chiavi di accesso e/o in difetto la sostituzione della serratura della porta di acceso all'appartamento ad opera della parte, come in una sorta di specifica “autotutela” immediata e senza necessità di ricorrere agli specifici rimedi giurisdizionali esecutivi.

Così come originale si presenta anche il provvedimento conclusivo **sull'irripetibilità delle spese di lite**, ciò a fronte della condotta contumaciale del resistente, dello stato d'incapienza del medesimo e considerato che la ricorrente godeva dell'ammissione del patrocinio a spese dello Stato.

Pur comprendendo le motivazioni a giustificazione dell'irripetibilità, si dissente dalla decisione, in quanto fattivamente la domanda risulta essere stata accolta nella sua interezza e quindi l'applicazione degli articoli 91 cpc e segg.ti avrebbero comportato quale diretta giuridica la soccombenza del resistente, a prescindere dalla condotta processuale e tantomeno dalle attuali condizioni reddituali del medesimo.

Seminari di specializzazione

## CIRCOLAZIONE DEI BENI IMMOBILI PROVENIENTI DA SUCCESSIONE O DONAZIONE

Scopri le sedi in programmazione >