

Responsabilità civile

Danno patrimoniale in re ipsa da occupazione sine titulo: questione rimessa alle Sezioni Unite

di **Emanuela Ruffo, Avvocato**



[Cass. civ. Sez. Seconda Ord., 8/2/2022, n. 3946, Pres. Consentino, Est. Carrato](#)

Occupazione sine titulo – Configurabilità danno patrimoniale – Danno in re ipsa – Rimessione alle SS.UU.

[1] La Seconda sezione civile ha rimesso gli atti al Primo Presidente, per valutare l'opportunità di investire le Sezioni Unite della questione di massima di particolare importanza relativa alla configurabilità di un danno patrimoniale, derivante dall'occupazione *sine titulo* di un immobile, inteso come danno *in re ipsa* da perdita della facoltà di godimento diretto di esso, distinto concettualmente dal danno patrimoniale (sul cui atteggiarsi dal punto di vista processuale e probatorio vi è stata già ordinanza di rimessione della Terza sezione civile, n. 1162 del 2022), inteso come "mancato guadagno" derivante dalla compressione della possibilità, da parte del danneggiato, di mettere "a frutto" l'immobile sul mercato.

Disposizioni applicate

Art. 1123 c.c.

CASO

In primo grado l'attrice ha agito contro il Condominio affinché in via principale fosse accertato e dichiarato che era proprietaria di numerose porzioni immobiliari all'interno della omonima lottizzazione, oltre al risarcimento del danno. Il Condominio si è costituito evidenziando di possedere da oltre 20 anni tali spazi adibiti anche a parcheggio, contestando altresì che l'attrice potesse vantare diritti su tali aree, posto che vi era una presunzione di pertinenzialità tra le stesse e gli immobili adibiti ad abitazione.

L'adito Tribunale ha accolto la domanda di usucapione avanzata dal Condominio.

La società originariamente attrice ha impugnato pertanto la sentenza di primo grado e in appello ha visto accolta la propria domanda di rivendica, ma non la domanda di risarcimento del danno.

Il Condominio ha pertanto impugnato tale sentenza avanti la Corte di Cassazione.

SOLUZIONE

La Seconda sezione civile ha rimesso gli atti al Primo Presidente, per valutare l'opportunità di investire le Sezioni Unite della questione di massima di particolare importanza relativa alla configurabilità di un danno patrimoniale, derivante dall'occupazione sine titolo di un immobile, inteso come danno in re ipsa da perdita della facoltà di godimento diretto di esso, distinto concettualmente dal danno patrimoniale.

QUESTIONI

Una delle questioni di diritto che particolarmente interessano la pronuncia in commento riguarda la delicata questione dell'**identificazione del danno da occupazione senza titolo**, in tutte le sue possibili componenti, e dell'individuazione e ripartizione dei relativi **oneri di allegazione e di prova**.

Su tale questione la giurisprudenza di legittimità si è espressa in più occasioni, senza tuttavia assumere una posizione sempre inequivoca e pienamente nomofilattica.

I giudici del merito, nel caso di specie, hanno respinto la domanda risarcitoria sul presupposto della mancanza dell'indefettibile attività di allegazione di un pregiudizio derivante dall'impossibilità di utilizzare gli immobili prima che venisse riconosciuta la fondatezza della domanda di rivendicazione e ordinato il rilascio degli stessi.

Secondo la parte tale pregiudizio era dimostrato con la prospettazione di un danno patrimoniale che stava subendo per essersi vista impedire l'esercizio del suo pieno diritto di godere dell'area oggetto di rivendicazione e di vendere a terzi le aree di sua proprietà, nonché di ricavare i conseguenti profitti economici, allegando perciò l'idoneità dell'immobile a produrre reddito e facendo valere la sua intenzione di godere del bene o di impiegarlo per finalità redditizie.

Sotto questo profilo, il giudice di legittimità ha osservato che il proprietario ha pieno diritto di usare e godere della cosa propria secondo la naturale destinazione della stessa, per cui qualsiasi intervento di terzi diretto a limitare tale uso e godimento costituisce turbativa del diritto di proprietà sul bene e legittima il proprietario a chiedere non solo la tutela in forma specifica ma anche il **risarcimento dei danni**.

Sulla base di tale presupposto spesso la giurisprudenza ha concluso che il danno in tale ipotesi è **in re ipsa, in quanto automatica conseguenza della limitazione del godimento e della diminuzione temporanea del valore della proprietà**, senza neppure che vi sia necessità di una specifica attività probatoria.

Tuttavia vi è un **diverso orientamento giurisprudenziale** che hanno **negato l'astratta risarcibilità in re ipsa** dei danni subiti dal proprietario per la perdita o la diminuzione della disponibilità del bene, affermando la necessaria correlazione della medesima risarcibilità al rapporto causale intercorrente tra condotta, evento lesivo ed effetti dannosi, sicchè identiche risulterebbero le esigenze di prova, sia per l'an che per il quantum, del danno non patrimoniale o patrimoniale.

Con la sentenza in commento, **la Seconda sezione ha inteso rimettere alle Sezioni Unite** la trattazione e decisione della questione relativa alla sussistenza di un danno in re ipsa da occupazione sine titulo. Più precisamente, se il danno patrimoniale da occupazione senza titolo debba qualificarsi, ai sensi dell'art. 1123 c.c., come "perdita" o come "mancato guadagno" e se la compressione della facoltà di godimento diretto del bene debba considerarsi quale danno patrimoniale da risarcire ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1123 e 2056 c.c.

Dalla soluzione che le Sezioni Unite riterranno di adottare dipenderà l'individuazione dell'onere della prova a carico del proprietario.