

Centro Studi

Diritto *Avanzato*

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

## Controversie in materia di locazione, omesso cambiamento del rito da speciale a ordinario (o viceversa), conseguenze

Nelle controversie in materia di locazione, l'omesso cambiamento del rito da quello speciale a quello ordinario o viceversa non spiega effetti invalidanti sulla sentenza, che non è inesistente o nulla, e la relativa doglianza è inammissibile per difetto di interesse qualora, come nel caso in esame, non si indichi uno specifico pregiudizio processuale che, dalla mancata adozione del diverso rito, sia concretamente derivato in quanto l'esattezza del rito non deve essere considerata fine a se stessa ma può essere invocata solo per riparare una precisa ed apprezzabile lesione che, in conseguenza del rito seguito, sia stata subita sul piano pratico processuale.

NDR: in senso conforme Cass. 19942/18 e Cass. 11903/05.

### Tribunale di Roma, sentenza del 16.10.2018

...omissis...

Con citazione notificata l'attrice affermava quanto segue: di essere proprietaria di un appartamento sito in *omissis* con box auto di pertinenza nel quale aveva abitato e che

costituiva casa familiare; che il proprio figlio, odierno convenuto, le aveva chiesto, 'circa 20 anni fa', di poter rientrare ad abitare in detto immobile avendone necessità; che aveva acceduto alle richieste del convenuto al quale aveva concesso una porzione del bene suindicato ad uso precario e gratuito; che, in seguito al deteriorarsi dei rapporti fra le parti, era stata esclusa dalla possibilità di entrare nell'immobile; che in data 22.4.2016 aveva formalmente chiesto al convenuto di rilasciare il bene; che controparte aveva, invece, 'cambiato le serrature della porta d'ingresso' senza consegnare ad essa attrice le chiavi; che altre diffide non avevano sortito esito; che controparte era occupante senza titolo; che aveva subito danni derivanti dalla mancata possibilità di usufruire dell'immobile e di goderne i frutti; che il valore locativo mensile dell'appartamento era pari ad Euro 2095,60 mentre quello del box era pari ad Euro 171,00. Ciò premesso chiedeva che fosse accertato, in capo ad essa attrice, la proprietà dei beni oggetto di causa e che il convenuto fosse condannato al rilascio dei beni ed al pagamento, in suo favore, della somma quantificata 'prudentemente' nell'importo di Euro 2266,00 mensile a titolo di risarcimento dei danni da mancato utilizzo dei beni.

Si costituiva il convenuto affermando che l'accordo con l'attrice era quello 'che il *omissis* avrebbe potuto usufruire dell'immobile senza alcuna limitazione di tempo' con l'onere di pagare il condominio e le utenze. Allegava che la domanda risarcitoria era infondata e che l'indennità richiesta era eccessiva in quanto l'immobile era privo di abitabilità ed in cattivo stato di conservazione. Concludeva chiedendo il rigetto delle avverse domande.

All'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni come in atti e, all'udienza del 12-6-2018, la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 cpc.

Non sono condivisibili le allegazioni formulate dal convenuto nel corso del giudizio in ordine alle conseguenze derivanti dalla trattazione della presente controversia con il rito ordinario. Invero l'omesso cambiamento del rito da quello speciale a quello ordinario o viceversa non spiega effetti invalidanti sulla sentenza, che non è inesistente o nulla, e la relativa doglianza è inammissibile per difetto di interesse qualora, come nel caso in esame, non si indichi uno specifico pregiudizio processuale che, dalla mancata adozione del diverso rito, sia concretamente derivato in quanto l'esattezza del rito non deve essere considerata fine a se stessa ma può essere invocata solo per riparare una precisa ed apprezzabile lesione che, in conseguenza del rito seguito, sia stata subita sul piano pratico processuale (Cass. 19942/18 e Cass. 11903/05).

Inammissibile perchè tardivamente proposta per la prima volta solo con le memorie ex art. 190 cpc è la peraltro poco comprensibile domanda avanzata dall'attrice, che diversamente ha concluso (v. verbale udienza), volta ad accertare 'l'intervenuta usucapione' del bene in suo favore. Considerato che si è affermata proprietaria per acquisto inter vivos.

Non merita accoglimento la richiesta, avanzata dal convenuto per la prima volta con le memorie ex art. 190 cpc, volta a conseguire la sospensione del presente processo in attesa dell'esito di altro promosso dal convenuto per conseguire l'usucapione del bene mancandone i presupposti (in questa sede di controverte in tema di diritti di obbligazione). Peraltro nessuna documentazione al riguardo è stata prodotta onde poter meglio verificare l'oggetto del contendere in quella sede rapportandolo con quello dibattuto nel presente giudizio.

La domanda volta alla restituzione del bene oggetto di causa per essere venuto meno il titolo che giustificava un'occupazione legittima è fondata e merita accoglimento.

Necessita innanzitutto distinguere i fatti rappresentati dalle parti negli scritti difensivi dalle talora palesemente errate conclusioni in diritto rappresentate dai loro difensori. E poichè è il giudice a dover qualificare la domanda si deve evidenziare che i fatti costitutivi dell'enunciato obbligo dell'attrice di consentire al convenuto di godere gratuitamente del bene per un tempo indeterminato integrano la figura del contratto

di comodato come disciplinato dall'art. 1810 cc (di tal guisa deve essere interpretata la volontà di concedere una porzione dell'immobile in godimento ad uso precario e gratuito, v. citazione pag. 4; accordo pacificamente riconosciuto in comparsa anche dal convenuto laddove afferma che, immesso dalla madre nel bene per goderne, 'egli avrebbe potuto usufruire dell'immobile senza alcuna limitazione di tempo'). Non un'azione reale ex art. 948 cc ha dunque proposto l'attrice (nonostante gli erronei richiami all'istituto della rivendica), il cui titolo di proprietà (atto di assegnazione) non risulta invero nè affermato come minacciato dall'attrice nè contestato in questo giudizio da un convenuto che pacificamente riconosce invece l'altrui diritto di proprietà, ma un'azione personale di restituzione in ordine alla quale l'attore non ha la necessità di provare il suo diritto di proprietà ma solo di avere consegnato il bene ad altri in forza di un rapporto di obbligazione (proprio quello affermato dall'attrice laddove ha riferito di avere concesso in uso gratuito al figlio il bene). E, alla luce degli atti, il contratto deve essere inquadrato nella figura del precario in quanto l'obbligo di restituzione non prevede un termine. Il rapporto resta quindi regolato dall'art. 1810 cc come emerso dalla documentazione prodotta e dalle contrapposte allegazioni. Invero il contratto deve essere ritenuto un precario non essendone stata preventivamente determinata la durata con la conseguenza che, laddove il comodante abbia esercitato, come nel caso in esame, il diritto potestativo alla restituzione, il contratto deve considerarsi immediatamente cessato. A tale conclusione si perviene anche sulla base dei riscontri forniti e segnatamente alla luce della documentazione versata in atti dalle parti. Sciolto il vincolo contrattuale per iniziativa unilaterale del comodante (v. diffida del 22-4-2016 in atti), se il comodatario rifiuta la restituzione assume la posizione di detentore sine titolo e, quindi, abusivo del bene altrui sì che rimane obbligato alla restituzione dello stesso (Cass. 6987/00). Da ciò consegue pertanto la condanna del resistente all'immediato rilascio dell'immobile in favore della ricorrente.

Deve essere altresì accolta la domanda di condanna al risarcimento del danno come meglio formulata in ricorso. Invero, in caso di occupazione senza titolo (circostanza che si verifica al momento della cessazione degli effetti del contratto) di un cespite immobiliare altrui, il danno subito dal proprietario è in re ipsa derivando dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera dello stesso. La determinazione del danno può, pertanto, ben fondarsi su elementi presuntivi semplici con riferimento al danno c.d. figurativo e, quindi, con riguardo al valore del bene usurpato (Cass. 10498/06 e Cass. 3223/11). Nel caso in esame, il danno è stato richiesto in rapporto al valore locatizio del bene non goduto per effetto dell'abusiva occupazione dello stesso da parte del convenuto. La quantificazione è stata contestata specificamente nella determinazione del valore del bene in ordine al quale (v. comparsa) il resistente afferma l'eccessività della somma mensile pretesa sul rilievo che l'immobile sarebbe gravato 'da gravi difformità normative relative all'abitabilità' e sarebbe in cattive condizioni di manutenzione; fatti non specificamente contestati dall'attrice. Orbene tale valore ben può essere quantificato tenendo conto della rendita catastale, di quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate (v. doc. 10 prodotto dall'attrice) riducendo, tuttavia, congruamente l'importo tenuto conto delle argomentazioni del convenuto (vetustà dell'immobile, carenza di abitabilità) alla somma di Euro 600,00 al mese.

Pertanto *omissis* deve essere condannato al pagamento, in favore di controparte, della somma di Euro 600,00 mensili (a titolo di indennità di occupazione) dalla data di cessazione del contratto di comodato (22.4.2016) alla data di pubblicazione della presente sentenza con gli interessi legali dalla singole maturazioni al saldo. In assenza di prova dell'inadempimento non può essere pronunciata condanna per pagamenti di indennità future e non ancora maturate.

Alla soccombenza segue la condanna del convenuto alla refusione delle spese di lite in favore dell'attrice.

PQM

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore istanza disattesa, dichiara *omissis* occupante senza titolo dell'immobile *omissis* e, per l'effetto, lo condanna all'immediato rilascio dei suddetti beni in favore dell'attrice. Condanna *omissis* al pagamento, in favore di controparte, della somma di Euro 600,00 mensili dal 22.4.2016 alla data di pubblicazione della presente sentenza, con gli interessi legali dalle singole maturazioni al saldo. Condanna il convenuto a rifondere, in favore dell'attrice, le spese di lite che liquida in complessivi Euro 4.200,00 di cui Euro 300,00 per spese vive ed Euro 3.900,00 per compensi, oltre IVA e CPA e spese generali.

La Nuova **Procedura Civile**  
Direttore Scientifico: Luigi Viola

www.LaNuovaProceduraCivile.com