

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI LECCE

Il Tribunale di Lecce, I Sezione Civile, in persona del G.O.T. avv. Giuseppe Quaranta in funzione di Giudice unico, sciogliendo al riserva in data 29.10.2021, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nella causa civile iscritta al [redacted] avente ad oggetto: occupazione senza titolo di immobile, ruolo procedimenti sommari di cognizione ex art 702 bis cpc, vertente

TRA

[redacted] rappresentate e difese [redacted] dell' Avv. Marco Lezzi in virtù di mandato in atti ed elettivamente domiciliate nel loro studio

ricorrenti

E

[redacted] rappresentato e difeso [redacted] in virtù di mandato in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio

resistente

E

[redacted] rappresentato e difeso dall' [redacted] in virtù di mandato in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio

interventore

Svolgimento del processo e motivi della decisione

Il ricorso è fondato e viene accolto: è pacifico che [redacted] sia nuda proprietaria e che [redacted] sia usufruttuaria al 50% dell'immobile sito in [redacted] alla [redacted] [redacted] poiché non contestato da controparte.

Allo stesso modo non è stato contestato che [REDACTED] occupi l'immobile oggetto di causa *sine titulo*.

Il dissenso dell'altro cousufruttuario alla presente azione giudiziaria, peraltro manifestato con la raccomandata del 26 aprile 2021 e quindi ben oltre la data del ricorso per cui è causa e della sua notifica, non può paralizzare la pretesa delle ricorrenti, diretta al ripristino della cosa comune nella sua integrità, tale da non subire il deterioramento della stessa e non aggravare i danni che detta occupazione continua a provocare poiché, come noto, il comproprietario è legittimato ad esercitare le azioni a difesa della cosa comune, sia nei confronti dei terzi che di ogni altro partecipante alla comunione ai sensi dell'art. 1102 c.c., così come sancito da costate giurisprudenza di legittimità, attraverso il principio secondo cui: *"ciascun comproprietario, in quanto titolare di un diritto che, sia pure nei limiti segnati dalla concorrenza dei diritti degli altri partecipanti, investe l'intera cosa comune e non una frazione della stessa, è legittimato ad agire o resistere in giudizio, anche senza il consenso degli altri, per la tutela della cosa comune, nei confronti del terzo o di un singolo condomino"* (Cass. 28.1.2015 n.1650; 19329/2009; 10219/2012; 4336/2018).

Ne deriva che la disposizione di cui all'art. 1105 c.c., posta a fondamento delle eccezioni sollevate non può trovare accoglimento nel caso di specie anche perché il dissenso all'azione giudiziaria palesato tardivamente dall'altro cousufruttuario è ingiustificato e strumentale, soprattutto ove si considerino gli effetti negativi in danno del bene comune e della proprietà - peraltro rimasti incontestati - che detta occupazione abusiva ha provocato e continua a provocare.

Da qui la legittimità della presente azione giudiziaria.

Non può applicarsi al caso di specie la disciplina dell'amministrazione della cosa comune tra comproprietari richiesta attraverso il richiamo dell'art. 1105 c.c., in considerazione del fatto che [REDACTED] è un mero usufruttuario al 50%, mentre nella fattispecie rileva l'interesse della proprietaria [REDACTED] a tutelare il proprio diritto di proprietà del bene occupato abusivamente.

Deve, pertanto, accogliersi la domanda proposta e, per l'effetto, condannare [REDACTED] al rilascio dell'appartamento sito in [REDACTED]

Per quanto riguarda l'ulteriore domanda proposta dal ricorrente in merito al risarcimento dei danni per l'occupazione *sine titulo* si rileva che la stessa è fondata e viene accolta per quanto di ragione.

Secondo un principio oramai ripetutamente affermato dalla Suprema Corte, "in caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno subito dal proprietario è in re ipsa, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso. La determinazione del risarcimento del danno ben può essere, in tal caso, operata dal Giudice sulla base di elementi presuntivi semplici (...)" (cfr. Cass. nn. 10498/72006, 827/2006 e 26610/08).

Orbene, nel caso in esame il danno sofferto dai ricorrenti ben può essere quantificato equitativamente in €.340,00 mensili sulla base della quantificazione effettuata dall'agenzia immobiliare [redacted] in atti, non contestata.

Ne deriva che, considerato l'ammontare del canone di locazione e che il rilascio è stato richiesto il 4.11.2020 con lettera raccomandata in atti, [redacted] deve essere condannate a rifondere, a titolo di risarcimento del danno derivante dalla illegittima occupazione dell'immobile ad oggi, l'importo di €.4.420,00, oltre interessi dal giorno della domanda al saldo.

Infondata e conseguentemente rigettata è invece la domanda del pagamento degli oneri condominiali in quanto non provata.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Lecce, I sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] contro [redacted] così provvede:

- 1) Accoglie la domanda attorea e per l'effetto dichiara l'occupazione senza titolo da parte di [redacted] dell'immobile sito in [redacted] condannandolo alla restituzione in favore dei ricorrenti;
- 2) Condanna [redacted] al pagamento in favore dei ricorrenti della somma di €.4.420,00 per titoli e ragioni in motivazione, oltre agli interessi legali dalla domanda;
- 3) Condanna [redacted] al pagamento in favore dei ricorrenti delle spese e competenze di giudizio che liquida in complessivi €.2.237,00 di cui €.237,00 per spese, oltre al rimborso forfettario del 15% sugli onorari iva e cap come per legge.

Così deciso in Lecce il 16 dicembre 2021

Il G.O.T.

Avv Giuseppe Quaranta