

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE V CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 47380 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2023, rimessa in decisione all'udienza del 22 ottobre 2025 e vertente

Tra

Sig.ra *Parte_1* elettivamente domiciliata in Roma, Piazza Benedetto Cairoli 2, presso lo Studio dell'Avv. Stefano Caponetti, che la rappresenta e difende per procura in atti

RICORRENTE

E

Sigg. *CP_1* e *Controparte_2*

RESISTENTI CONTUMACI

OGGETTO: Occupazione senza titolo

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c. depositato in data 23 ottobre 2023, la Sig.ra *Parte_1* esponeva di essere proprietaria, per la quota di 1/14 del lotto sito in Roma, località Rocca Cencia, Via Lago

Regillo, che era stato occupato dai Sigg. **CP_1** e **CP_2** [...] ; rilevava come il terreno fosse in stato di totale degrado estetico ed igienico e neanche l'intervento dei Carabinieri e l'invito da questi ultimi formulato, aveva consentito il rilascio dei luoghi, detenuti dai resistenti senza titolo.

Concludeva richiedendo ordinarsi a controparte il rilascio del lotto di terreno di sua proprietà, con condanna dei resistenti al risarcimento del danno subito quale conseguenza della violazione posta in essere.

Disposta la comparizione delle parti, nessuno si costituiva per parte resistente.

All'udienza del 22 ottobre 2025, parte ricorrente insisteva nelle proprie conclusioni e il Giudice rimetteva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo dichiarare la contumacia dei resistenti, che non si sono costituiti nonostante notifica del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza.

Chiarito ciò, si deve rilevare che, a fondamento della domanda avanzata nella presente sede, parte ricorrente ha posto il proprio diritto di proprietà sul lotto sito in Roma, località Rocca Cencia, Via Lago Regillo e l'avvenuta occupazione dello stesso, senza titolo, da parte dei resistenti.

Sul punto, occorre innanzi tutto evidenziare che nessuna specifica contestazione è stata nella presente sede avanzata da parte dei resistenti in ordine al diritto di proprietà, in capo alla ricorrente, del bene oggetto di giudizio, e ciò anche tenuto conto di quanto emergente dal prodotto lodo arbitrale in data 27 dicembre 2019 in base al quale veniva dichiarato l'acquisto per intervenuta usucapione ventennale, in favore anche della Sig.ra **Pt_1** del terreno distinto al N.C.T., F. 1023, part. 2424, cl. 3, are 11.10, per la quota di 16/32.

Emerge poi dalla documentazione in atti, e segnatamente dalla comunicazione della Stazione dei Carabinieri di Roma Tor Bella Monaca in data 9 febbraio 2023, indirizzata al procuratore della ricorrente, che i nominativi degli occupanti del terreno di Lago Regillo risultano essere gli odierni resistenti; in particolare, nella detta comunicazione si dà atto che il Comando aveva, su richiesta della ricorrente, provveduto ad identificare gli occupanti, nelle persone dei Sigg. *CP_1* e *Pt_2* .

Deve quindi ritenersi che il lotto di proprietà attorea sia stato occupato dagli odierni resistenti e che la detta occupazione sia avvenuta senza alcun titolo giustificativo, nulla in tal senso, a fronte delle deduzioni attoree, risultando dimostrato.

Né alcuna contestazione è stata avanzata dai resistenti in ordine alla propria mancata occupazione del lotto, come anche alcuna deduzione è stata svolta circa la sussistenza di un idoneo titolo giustificativo della stessa.

Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, sulla base degli elementi introdotti in giudizio le deduzioni attoree devono essere condivise e i resistenti devono pertanto essere condannati a rilasciare, per la quota di proprietà della ricorrente, il lotto di terreno occupato, libero da persone e cose.

Chiarito ciò, ed in riferimento alla richiesta di condanna dei resistenti al risarcimento dei danni per il mancato godimento dell'immobile in conseguenza dell'occupazione senza titolo, si deve innanzi tutto evidenziare come la giurisprudenza della Suprema Corte a Sezioni Unite abbia chiarito che, in caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento,

diretto o indiretto, mediante concessione a terzi dietro corrispettivo, restando, invece, non risarcibile il venir meno della mera facoltà di non uso, quale manifestazione del contenuto del diritto sul piano astratto, suscettibile di reintegrazione attraverso la sola tutela reale (C.C. SS.UU. 33645/22).

La sentenza in esame, in particolare, evidenzia come nella comune fattispecie di occupazione abusiva è quindi richiesta l'allegazione della "concreta" possibilità di esercizio del diritto di godimento che è andata persa, discendendone pertanto che la perdita subita attiene al godimento, diretto o indiretto mediante il corrispettivo del godimento concesso ad altri, e non al non uso, che pure è una caratteristica del contenuto del diritto ma non è suscettibile di risarcimento.

In quest'ottica, l'attore deve quindi allegare la concreta possibilità di godimento perduta, che può peraltro essere specificamente contestata dal convenuto costituito e, a fronte di tale contestazione, sorge per l'attore l'onere della prova dello specifico godimento perso, che può essere assolto anche mediante nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza o mediante presunzioni; sia in caso di godimento diretto che indiretto, prosegue la pronuncia, il danno può essere valutato equitativamente ai sensi dell'art. 1226 c.c. attingendo al parametro del canone locativo di mercato quale valore economico del godimento nell'ambito di un contratto tipizzato, come la locazione, che fa del canone il valore del godimento della cosa.

Ne discende come, in relazione alla perdita subita, onere dell'attore sia in primo luogo quello di allegare la concreta possibilità di godimento perduta, eventualmente, in caso di specifica contestazione di controparte, da provarsi a mezzo anche di nozioni di comune esperienza o presunzioni.

Nel caso di specie, nell'atto introduttivo del giudizio parte ricorrente nulla ha specificato né allegato in ordine alla concreta possibilità di godimento perduta, limitandosi a dedurre la propria impossibilità di esercizio del diritto di godere del bene quale conseguenza immediata e diretta della condotta di controparte.

Né alcuna istanza istruttoria è stata articolata sul punto, non risultando in alcun modo idonei, in tal senso, le prodotte fotografie o il generico richiamo ai parametri contenuti nella tabelle redatte dall'O.M.I.

Ne consegue come, tenuto conto degli elementi introdotti in giudizio e dei principi di cui alla giurisprudenza citata, alcun risarcimento debba essere riconosciuto in favore di parte ricorrente, nulla di specifico risultando allegato in ordine, al di là del mero non uso dell'immobile, alla concreta ed effettiva possibilità di godimento perduta.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nella contumacia di parte resistente, così provvede:

- I. Condanna i resistenti al rilascio, in favore della ricorrente, del lotto oggetto di giudizio, per la quota di proprietà dalla ricorrente, libero da persone e cose;
- II. Rigetta, per il resto il ricorso;
- III. Condanna parte resistente al pagamento delle spese di lite in favore di parte ricorrente, liquidate in complessivi euro 1.500,00, di cui euro 800,00 per la fase di studio ed euro 700,00 per la fase introduttiva, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 10 novembre 2025

IL GIUDICE