

FEDERICA PRATO\*

*Il risarcimento del danno “normale” o “presunto” da occupazione sine titulo di immobile\*\**

*Sommario:* 1. Premessa. - 2. Il contrasto interpretativo sorto in materia di risarcimento del danno da occupazione abusiva di immobile da parte dei privati. - 2.1 La Terza Sezione civile tra concezione causale del danno risarcibile e *punitive damages*. - 2.2 Prova del danno *in re ipsa* da perdita della facoltà di godere del bene illegittimamente occupato. - 3. Il compromesso raggiunto per la risarcibilità del danno da occupazione *sine titulo* di un bene immobile: l'apparente punto di equilibrio tra la teoria normativa e la teoria causale. - 4. Osservazioni ai principi di diritto enunciati dalle Sezioni unite con le sentenze nn. 33645 e 33659 del 15 novembre 2022. - 5. “Normalizzazione” del danno *in re ipsa*? - 6. La crisi del dogma della non risarcibilità del danno non patrimoniale per lesione del diritto di proprietà. L'opportunità (e i limiti) di una lettura costituzionalmente e comunitariamente orientata, alla luce di una visibile antinomia con la ricostruzione europea del diritto dominicale. - 7. Considerazioni conclusive.

1. L'effettiva tutela della proprietà privata è il nodo centrale del tema che ci occupa, considerando la rilevanza fondamentale che questo diritto assume nell'ordinamento nazionale ed europeo e il suo stretto collegamento con quasi tutti gli istituti del diritto privato<sup>1</sup>.

---

\* Dottoranda di ricerca in Diritto Privato presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II.

\*\* Contributo sottoposto positivamente al referaggio secondo le regole del single blind peer-review.

<sup>1</sup> Sul tema: F. SANTORO PASSARELLI, *Risultati di un convegno giuridico interuniversitario sul tema della proprietà*, in *Riv. dir. civ.*, 1942, pp. 270-272; C.M. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano, 1999, p. 147 ss.; M. COSTANTINO, *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. dir. priv.* diretto da P. Rescigno, VII, 1, Torino, 1982, p. 264 ss.; ID., *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, pp. 28-97; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. dir. civ. e comm.* diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato da L. Mengoni, VIII, 2, Milano, 1995, p. 609 ss.; P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, Camerino, 1971, *passim*; ID., *Manuale di diritto civile*, IX ed., Napoli, 2018, p. 228; S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, p. 123 ss.; P. RESCIGNO, *Proprietà (diritto privato)*, in *Enc. dir.*, XXXVII, Milano, 1988, p. 254; S. RODOTÀ, *Proprietà (diritto vigente)*, in *Noviss. dig. it.*, XIV, Torino, 1967, p. 125; ID., *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1960, p. 1252; ID., *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e sui beni comuni*, Bologna, 2013, p. 477 ss.; U. MATTEI, *Proprietà*, in *Dig. disc. priv.*, Sez. civ., XV, Torino, 1997, p. 432 ss.; T. CAMPANILE, F. CRIVELLARI e L. GENGHINI, *I diritti reali*, Padova, 2011, pp. 677-711; S. CERVELLI, I

Diversamente da quanto riassunto con il brocardo latino «*Cuius est solum, eius est usque ad caelum (ad sidera), et usque ad inferos*»<sup>2</sup> e con l'espressione «nella maniera più assoluta» presente nel codice civile del 1865<sup>3</sup>, oggi il diritto di proprietà conosce diverse limitazioni<sup>4</sup>. Senza dimenticare, poi, l'evoluzione interpretativa che ha portato ad una concezione del diritto di proprietà interindividualistica e non più individualista<sup>5</sup>, concentrando l'attenzione sulle funzioni<sup>6</sup> e i rapporti tra situazioni giuridiche appartenenti a soggetti diversi.

Particolare attenzione va dedicata alle due accezioni del contenuto del diritto<sup>7</sup>, vale a dire il concetto di godimento del bene e quello di disposizione, nell'ottica di verificarne la sostanza e, per ciò che concerne il fulcro della presente riflessione, le conseguenze derivanti da circostanze che pregiudicano l'esercizio di tali facoltà. Per quanto attiene al potere di godimento ci si può riferire alla facoltà in capo al proprietario di utilizzare o meno il bene<sup>8</sup>, di decidere in ordine ad eventuali trasformazioni dello stesso, nonché sulle modalità di utilizzo della cosa, fino alla sua distruzione; diversamente, il potere di disposizione avrebbe ad oggetto diverse facoltà accordate al proprietario non

*diritti reali*, Milano, 2014, pp. 43-110; R. CONTI (a cura di), *La proprietà e i diritti reali minori*, Milano, 2009, pp. 267-304.

<sup>2</sup> «Chi è proprietario del suolo, lo è fino al cielo (alle stelle) e agli inferi»; si tratta di un'espressione non presente in fonti del diritto romano classico ma risalente al XIII secolo e attribuita ad Accursio (*Harvard Legal Essays, Written in Honor of and Presented to John Henry Beale and Samuel Williston*, Ayer Company Publishers, 1977, p. 522).

<sup>3</sup> In base all'art. 436 «La proprietà è il diritto di godere e disporre della cosa nella maniera più assoluta purché non se ne faccia un uso vietato dalle leggi o dai regolamenti».

<sup>4</sup> In argomento: U. NATOLI, *La proprietà. Appunti dalle lezioni*, Milano, 1976, pp. 278-284; P. RESCIGNO, *Per uno studio sulla proprietà*, in *Riv. dir. civ.*, 1972, I, p. 40; S. RODOTÀ, *Proprietà (dir. vig.)*, cit., p. 125 ss.; S. MANGIAMELLI, *La proprietà privata nella Costituzione. Profili generali*, Milano, 1986, *passim.*; A. MOSCARINI, *Proprietà privata e tradizioni costituzionali comuni*, Milano, 2006, pp. 81-179; P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, Napoli, 1984, *passim.*; A.M. SANDULLI, *I limiti della proprietà privata nella giurisprudenza costituzionale*, in *Scritti giuridici*, II, Napoli, 1990, p. 314 ss.; ID., *Profili costituzionali della proprietà privata*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1972, p. 468.

<sup>5</sup> A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *La proprietà come rapporto. A proposito dell'interpretazione unitaria e sistematica dell'art. 844 c.c.*, in *Rass. dir. civ.*, 1998, p. 350 ss.

<sup>6</sup> G. ALPA, *Proprietà privata, funzione sociale, poteri pubblici di «conformazione»*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 2022, p. 599.

<sup>7</sup> C. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà (artt. 832-833)*, in *Il Codice civile. Commentario fondato e già diretto da P. Schlesinger, continuato da F.D. Busnelli*, Milano, 2019, pp. 2-140.

<sup>8</sup> Per osservazioni sul “non uso” dell'immobile da parte del proprietario: C. SALVI, *Teoria e pratica dell'occupazione abusiva*, in *Foro it.*, 2022, I, cc. 3675 e 3676.

riconducibili, però, ad un concetto unitario<sup>9</sup>. Parte della giurisprudenza<sup>10</sup>, richiamando autorevole dottrina<sup>11</sup>, ritiene che il diritto di disporre, in realtà, costituisca il profilo più intenso del diritto di godere, riassumibile nel brocardo latino «*ius utendi et abutendi re sua, quatenus iuris ratio patitur*».

Prescindendo da dogmatismi, è condivisibile osservare come in realtà l'effettivo contenuto del potere di godimento e di disposizione del bene andrebbe individuato caso per caso, in base alle peculiarità della fattispecie concreta e quindi, in virtù della funzione che la proprietà svolge nello specifico contesto da analizzare<sup>12</sup>; d'altronde tale metodologia costituisce lo strumento di tutela più efficiente in caso di lesioni del diritto dominicale.

Orbene, il quesito che l'intervento delle Sezioni unite del 15 novembre 2022 ha tentato di risolvere aveva ad oggetto, tra le altre cose, la possibilità di ricorrere sia alla tutela reale (*property rules*) che a quella risarcitoria (*liability rules*) nei casi di occupazione illecita di immobile e quindi di lesione del contenuto del diritto di proprietà<sup>13</sup>.

La tematica richiamata, intrecciata ad un altro tema classico in materia di responsabilità civile, ha visto contrapporsi due orientamenti: uno fermamente ancorato ad una lettura in chiave causale del danno risarcibile e l'altro, invece, a sostegno della teoria normativa<sup>14</sup> del danno.

---

<sup>9</sup> P. PERLINGIERI, *Manuale di diritto civile*, cit., p. 231.

<sup>10</sup> Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33659, in *Foro it.*, 2022, I, c. 3631.

<sup>11</sup> S. PUGLIATTI, *L'atto di disposizione e il trasferimento dei diritti*, in *Ann. Univ. Messina*, 1927, ora in ID., *Diritto civile: Metodo, teoria, pratica. Saggi*, Milano, 1951, pp. 3-32; ID., *Considerazioni sul potere di disposizione*, in *Riv. dir. comm.*, 1940, I, p. 518 ss., ora in ID., *Diritto civile: Metodo, teoria, pratica*, cit., p. 71 ss.; F. ROMANO, *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Napoli, 2014 (ed. or., Napoli, 1967), p. 44 ss.

<sup>12</sup> P. PERLINGIERI, *Manuale di diritto civile*, cit., p. 230 s.; S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., p. 273 ss.

<sup>13</sup> M.L. CHIARELLA, *Occupazione sine titulo e danno in re ipsa. Tra soluzioni praticate e implicazioni sistematiche*, Catanzaro, 2023, pp. 51-68. Più in generale, sulla distinzione tra *property rules* e *liability rules*, si rinvia a G. CALABRESI e A.D. MELAMED, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral*, in *Harv. L. Rev.*, 1972, p. 1089 ss.

<sup>14</sup> Secondo tale corrente di pensiero il danno coincide con la lesione dell'interesse giuridicamente tutelato. In letteratura: F. CARNELUTTI, *Il danno e il reato*, Padova, 1930, p. 14, ove considerava il danno come «l'evento lesivo di un bene o interesse»; A. DE CUPIS, *Danno (diritto vigente)*, in *Enc. dir.*, XI, Milano, 1962, pp. 622-631; P.G. MONATERI, *La responsabilità civile, Le fonti delle obbligazioni*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da R. Sacco, III, Torino, 1998, p. 277 ss.

Sin da subito è doveroso precisare che la risposta fornita dall'organo di nomofilachia è apparsa ai commentatori ben lontana dal *grand arrêt* atteso<sup>15</sup> e connotata da una debolezza argomentativa in sede di mediazione tra le due tesi tra loro antitetiche. Ciò ha contribuito ad alimentare le incertezze su margini di (in)ammissibilità del danno *in re ipsa*, oltre a far emergere parte delle difficoltà derivanti dall'assenza di una «trasparente condivisione in merito alla portata, già solo descrittiva»<sup>16</sup> delle categorie coinvolte.

2. Il tema del danno da occupazione abusiva di immobile da parte di un privato<sup>17</sup>, per anni rimasto ai margini dei dibattiti dottrinali<sup>18</sup>, torna ad interessare gli studiosi del diritto in virtù di un aumento del contenzioso in materia e soprattutto grazie alle due ordinanze interlocutorie<sup>19</sup> con le quali è stato affidato alle Sezioni unite il compito di dettare un indirizzo unitario sulla natura del danno subito dal proprietario per l'occupazione abusiva del suo immobile<sup>20</sup>. Tale istanza risultava collocata in un contesto giuridico nel quale, da diverso tempo, la giurisprudenza di legittimità si era pronunciata

<sup>15</sup> In questi termini, M.L. CHIARELLA, *Occupazione sine titulo e danno in re ipsa*, cit., p. 76 ss.

<sup>16</sup> F. MEZZANOTTE, *Cos'è in re ipsa nel "danno in re ipsa"?*, in *Resp. civ. prev.*, 2023, p. 1824.

<sup>17</sup> La precisazione si rende fondamentale alla luce della delimitazione del campo di indagine operata dalle Sezioni unite in quanto, veniva chiarito che nei casi di occupazione illecita ad opera della Pubblica Amministrazione, l'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 (T.U. sulle espropriazioni per pubblica utilità) costituisca un'eccezione alla regola. Invero, tale norma prevede che «al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene». I giudici delle Sezioni unite hanno ritenuto che tale previsione fosse semplicemente una «*valutazione normativamente tipizzata*» che presuppone il solo accertamento dell'occupazione.

<sup>18</sup> Come suggerito da C. SCOGNAMIGLIO, *Il danno ingiusto e la sua prova: l'occupazione abusiva di un immobile*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2022, p. 892, ed *ivi* ulteriori indicazioni bibliografiche; A. VILLA, *Il danno da occupazione abusiva può essere considerato in re ipsa?*, in *Ridare.it*, 2022.

<sup>19</sup> Cass., Sez. III, 17 gennaio 2022 n. 1162 (ord.) e Cass., Sez. II, 8 febbraio 2022, n. 3946 (ord.), in *Nuova giur. civ. comm.*, 2022, I, pp. 767-780, con nota di C. BARBERIO, *Il danno da occupazione sine titulo di un immobile è in re ipsa?*; e in *Foro it.*, 2022, I, c. 959 ss.

<sup>20</sup> Si precisa che il presente contributo ha ad oggetto esclusivamente l'analisi dell'occupazione *sine titulo* di immobile ad opera un soggetto privato, restando estranea l'intera e complessa problematica attinente le occupazioni illegittime operata dalla Pubblica Amministrazione nel preteso esercizio di una pubblica funzione.

ripetutamente sul tema senza, però, assumere una posizione sempre coerente, inequivoca e con valenza effettivamente e pienamente nomofilattica<sup>21</sup>.

Ai fini dell'analisi che ci occupa, seppur brevemente, si ritiene necessario ripercorrere, altresì, i percorsi argomentativi degli orientamenti interni alle Sezioni semplici, in modo da isolare i punti nevralgici della questione: la prova del danno emergente e il contenuto di mere sovrastrutture descrittive, quali il danno *in re ipsa* (*rectius*, provato *in re ipsa*), il danno evento e il danno conseguenza<sup>22</sup>. Nello specifico si può osservare una diversa sensibilità giuridica riscontrabile nelle due ordinanze citate<sup>23</sup>, tale da aver condotto ad opposte conclusioni; invero, mentre la Terza Sezione si preoccupava di scongiurare la qualificazione del danno come *in re ipsa*, paventando addirittura l'ipotesi dei danni punitivi, la Seconda Sezione elaborava una valutazione concreta sull'effettivo contenuto del diritto di proprietà nella duplice accezione di cui si è detto in premessa. Alle due Sezioni va quindi il merito di aver fornito un'occasione per rielaborare, chiarire ed analizzare aspetti fondamentali della responsabilità civile, quali i parametri del danno risarcibile al verificarsi di lesioni al diritto di proprietà, nella sua duplice estrinsecazione del potere di godere e di disporre del bene.

---

<sup>21</sup> Cass., Sez. II, 8 febbraio 2022, n. 3946 (ord.), cit. Si veda anche, *ex multis*, Cass., 7 gennaio 2021, n. 39; Cass. 25 maggio 2021, n. 14268; Cass. 25 maggio 2018, n. 13071; Cass. 23 novembre 2018, n. 30472; Cass. 21 ottobre 2018, n. 29990; Cass., 4 dicembre 2018, n. 31233, in *DeJure*. Oltre alla giurisprudenza di legittimità, si segnala anche Cons. Stato, Sez. IV, 27 maggio 2019, n. 3428 in *Giur. it.*, 2019, p. 1517 ss.

<sup>22</sup> In tal senso, M. MAGGIOLO, *Il danno da occupazione abusiva alle Sezioni unite. Problemi di allegazione, problemi di prova, e pochi problemi di danno*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2022, II, p. 884; si v. anche M. FRANZONI, *Occupazione senza titolo nella decisione delle SS.UU.*, *Resp. civ. prev.*, 2023, p. 27. Sul punto si veda anche: F. MEZZANOTTE, *Cos'è in re ipsa nel “danno in re ipsa”?*, cit., p. 1824 ss.

<sup>23</sup> Derivante probabilmente dalla diversità delle materie di competenza delle due Sezioni, ovvero, tra le altre, responsabilità civile per la terza (insieme a obbligazioni in genere, anticresi, arricchimento, assicurazione, locazione, comodato, ecc.) e proprietà, enfiteusi, nuova opera, danno temuto, possesso, servitù, ecc., per la seconda Sezione civile (Tabelle di organizzazione triennio 2014-2016 in <https://www.cortedicassazione.it>).

Infatti, e com'è noto, vengono assegnati, tra gli altri, alla Terza Sezione i procedimenti che abbiano ad oggetto questioni di responsabilità civile; mentre rientrano, accanto ad altre, nelle questioni di competenza della seconda Sezione, quelle in tema di diritto di proprietà.

Purtuttavia, in dottrina non è mancato chi ha ritenuto tale operazione di rimessione alle Sezioni unite come una particolare forma di «nomofilachia preventiva»<sup>24</sup> ovvero adibita a ridurre l'insorgere di un «notevole contenzioso a scapito del sistema in generale e dell'interesse a un buon governo della domanda di giustizia»<sup>25</sup>, quasi come il famoso intervento quadrigemellare del 2008<sup>26</sup>.

Prima della pronuncia delle Sezioni unite<sup>27</sup>, la dottrina si interrogava sui seguenti quesiti: «il danno provocato dall'occupazione abusiva di un immobile costituisce un danno *in re ipsa* oppure è danno conseguenza? E in che modo possono essere applicate le presunzioni per la relativa prova?»<sup>28</sup>. Ad oggi non si ritiene di aver ottenuto una risposta giurisprudenziale soddisfacente in quanto, come vedremo, molti dubbi interpretativi permangono con l'aggiunta di ulteriori questioni sostanzialmente ancora irrisolte.

2.1. L'orientamento giurisprudenziale seguito dalla Terza Sezione civile<sup>29</sup> ruotava intorno alla concezione causale del danno risarcibile<sup>30</sup>, con riferimento alle nozioni di

<sup>24</sup> C. SCOGNAMIGLIO, *Il danno ingiusto e la sua prova: l'occupazione abusiva di un immobile*, cit., p. 892 ss.

<sup>25</sup> Cass., Sez. III, 17 gennaio 2022, n. 1162 (ord.), cit.

<sup>26</sup> Cass., Sez. un., 11 novembre 2008, nn. 26972, 26973, 26974 e 26975, in *Danno e resp.*, 2009, p. 19 ss., con nota di A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *Il danno non patrimoniale secondo le Sezioni unite. Un "de profundis" per il danno esistenziale*.

<sup>27</sup> Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33659; Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33645, in *Foro it.*, 2022, I, cc. 3626-3686, con note di A.M.S. CALDORO; R. PARDOLESI; A. PALMIERI; F. MEZZANOTTE; C. SALVI; B. SASSANI e M. MAGLIULO; anche in *Danno e resp.*, 2023, pp. 37-65, con note di F. MEZZANOTTE; F. RUGGIERO; F. PIAIA.

<sup>28</sup> G. PONZANELLI, *La falsa alternativa tra danno in re ipsa e danno conseguenza: in attesa delle Sezioni unite*, *Nuova giur. civ. comm.*, 2022, II, p. 889.

<sup>29</sup> La vicenda dalla quale trae origine il giudizio giunto alla Terza Sezione civile della Cassazione ha ad oggetto l'azionamento di una tutela risarcitoria da parte di una società commerciale. La medesima aveva acquistato un immobile, successivamente -in parte- occupato illegittimamente dal convenuto e chiedeva, quindi, il risarcimento sia dei danni patrimoniali che non patrimoniali, sostenendo di non aver potuto mettere a frutto l'immobile a causa dell'intervenuta occupazione parziale ma pur sempre abusiva.

Il giudizio di merito si concludeva con un rigetto della pretesa risarcitoria motivato con l'impossibilità di considerare il danno *in re ipsa*, trattandosi, invero, di un danno-conseguenza che necessita di essere allegato e provato dal proprietario.

<sup>30</sup> G. TRAVAGLINO, *Il danno patrimoniale extracontrattuale*, in *Danno e resp.*, 2010, p. 45; ID., *La questione dei nessi di causa*, Milano, 2013, *passim*; ID., *Nessi di causa e prova presuntiva*, in *Il ragionamento presuntivo. Presupposti, struttura, sindacabilità* a cura di S. PATTI e R. POLI, Torino, 2022, pp. 265-322; F. REALMONTE, *Il problema del rapporto di causalità nel risarcimento del danno*, Milano, 1967; N. RIZZO, *La*

danno-evento e danno-conseguenza, ripudiando, quindi, l'idea di poter riconoscere un risarcimento ad una mera lesione di un diritto in assenza di qualsivoglia allegazione e prova delle conseguenze ingiuste.

Con l'ordinanza n. 1162 del 17 gennaio 2022, la Terza Sezione civile effettuava un vero e proprio *excursus* dei diversi orientamenti sul tema<sup>31</sup>, attraverso una puntuale ricostruzione dei medesimi. Prendeva poi posizione in maniera emblematica e categorica con la seguente affermazione: «non esistono danni *in re ipsa*» in quanto «la lesione di un diritto è il presupposto del danno, ma non il danno». Nel solco di tale ricostruzione si collocava un peculiare accostamento con i danni punitivi<sup>32</sup>, molto criticato dai più attenti commentatori<sup>33</sup>. Invero, già prima dell'intervento delle Sezioni unite, si riteneva che «il danno collegato alla lesione dell'interesse protetto da parte dell'ordinamento niente ha a che vedere con il danno punitivo che diversamente vuole sanzionare una condotta fortemente riprovevole al di là dell'integrale riparazione del danno. Danno-evento e danno punitivo viaggiano, cioè, a miglia di distanza e riguardano profili completante diversi»<sup>34</sup>. Inoltre, ben può verificarsi nella casistica un'ipotesi di prova difficoltosa e, al fine di tutelare comunque il danneggiato, una possibile risoluzione del problema potrebbe realizzarsi con «l'introduzione di semplificazioni probatorie e liquidazioni

---

*causalità civile*, Torino, 2022, p. 13 ss.; R. PUCCELLA, *Causalità civile e probabilità: spunti per una riflessione*, in *Danno e resp.*, 2008, pp. 43-65.

<sup>31</sup> Proprio al fine di enunciare gli elementi principali della contrapposta teoria si citava il c.d. danno figurativo, ricordando come parte della giurisprudenza sosteneva che il giudice potesse determinare la sussistenza del diritto al risarcimento proprio sulla base di elementi presuntivi, utilizzando come parametro per la quantificazione il valore locativo del cespite abusivamente occupato. Tale descrizione era seguita da un corposo elenco dei diversi precedenti che accolgono l'orientamento criticato dalla Terza Sezione.

<sup>32</sup> In letteratura: G. PONZANELLI, *I punitive damages nell'esperienza nord-americana*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, p. 435; M.S. TREGNAGO, *Osservazioni sui danni punitivi, a proposito di un libro recente*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2021, p. 497 ss.; A. GORASSINI, *Dal danno ingiusto al danno “ingesto”. Oltre il danno punitivo... senza aspettare Godot*, in *Riv. dir. civ.*, 2021, p. 50; A. PALMIERI, *I danni punitivi dopo le Sezioni unite – Danni punitivi nel diritto della concorrenza e della proprietà intellettuale: quali prospettive?*, in *Giur. it.*, 2018, p. 2274 ss.; C. DE MENECH, *Le prestazioni pecuniarie sanzionatorie - Studio per una teoria dei danni punitivi*, Padova, 2019.

<sup>33</sup> A. PALMIERI, *Danno da occupazione “sine titulo” di un immobile: una mediazione animata da buone intenzioni e dal retrogusto amaro dell'undercompensation*, in *Foro it.*, 2022, I, cc. 3662-3666; G. PONZANELLI, *La falsa alternativa tra danno in re ipsa e danno conseguenza: in attesa delle Sezioni unite*, in *Nuova giur. civ.*, 2022, p. 889; P. TRIMARCHI, *Responsabilità civile punitiva?*, in *Riv. dir. civ.*, 2020, pp. 687-721; C. SCOGNAMIGLIO, *Il danno ingiusto e la sua prova: l'occupazione abusiva di un immobile*, cit., p. 892 ss.

<sup>34</sup> G. PONZANELLI, *La falsa alternativa*, cit., p. 890 ss.

forfetarie ... tutto ciò non ha nulla a che fare con finalità punitive o esemplari, ma semplicemente con la finalità di approssimare, nella misura del possibile, un'efficiente compensazione del danno da illecito»<sup>35</sup>.

In realtà, tralasciando le diverse critiche, la Terza Sezione intendeva rimarcare il proprio orientamento volto a ripudiare ogni forma di danno figurativo e astratto. Pertanto, il danno da occupazione abusiva ben poteva provarsi per presunzioni<sup>36</sup> purché il danneggiato non fosse totalmente esonerato dall'allegazione dei fatti oggetto di accertamento e nella specie: l'effettiva intenzione del proprietario del bene occupato di mettere a frutto l'immobile. Questo orientamento rifiutava totalmente la possibilità di risarcire la mera lesione del diritto del proprietario che non poteva disporre (o scegliere di non disporre) del proprio immobile illegittimamente occupato da terzi<sup>37</sup>.

2.2. Al fine di ottenere un quadro completo dei diversi orientamenti, la sintesi perfetta si rinviene nelle motivazioni alla base dell'ordinanza di rimessione della Seconda sezione<sup>38</sup>. Da ciò la necessità di una pronuncia delle Sezioni unite per identificare la natura del danno da occupazione *sine titulo* e quella del danno patrimoniale subito, con chiarimenti sull'effettiva ripartizione degli oneri di allegazione e probatori tra le parti.

La Seconda Sezione ribadiva, innanzitutto, che il proprietario, in quanto tale, avesse diritto di usare e godere della cosa propria - in modo pieno ed esclusivo - in virtù della

---

<sup>35</sup> P. TRIMARCHI, *La responsabilità civile: atti illeciti, rischio e danno*, III ed., Milano, 2021, p. 604 ss.

<sup>36</sup> Sul tema, G. VERDE, *Le presunzioni giurisprudenziali (Introduzione a un rinnovato studio sull'onere della prova)*, in *Foro it.*, 1971, V, c. 177; ID., *Prova, Teoria generale e diritto processuale civile*, in *Enc. Dir.*, XXXVII, Milano, 1988, p. 579 ss.

<sup>37</sup> *Ex multis*, Cass., 6 ottobre 2021, n. 27126; Cass., 16 marzo 2021, n. 7280; Cass., 25 maggio 2018, n. 13071; Cass., 27 luglio 2015, n. 15757; Cass., 11 gennaio 2005, n. 378, in *ForoPlus*.

<sup>38</sup> Il giudizio originava da un'azione di rivendicazione avverso un condominio, per ottenere l'accertamento: da un lato, della contitolarità di alcuni spazi adibiti a parcheggio e, dall'altro, dell'occupazione abusiva ad opera dello stesso ente di gestione, richiedendo, altresì, il risarcimento del danno patito (anche, ma non solo, per aver impedito alla società attrice la vendita delle aree occupate). Accertata la comproprietà e l'illegittima occupazione, si assisteva ad un rigetto della domanda risarcitoria; la soccombenza sul punto si fondava sulla mancata allegazione del pregiudizio subito, ritenendo, il Giudice di merito, non configurabile un danno *in re ipsa* per l'illegittima occupazione. La difesa attorea, invece, sosteneva la sussistenza di un danno *in re ipsa*, in quanto, posto che le aree non potevano essere vendute in virtù dell'occupazione, il vero danno derivava dalla mancata disponibilità delle medesime perché le aree di parcheggio non potevano essere né utilizzate, né destinate ad altri fini.



naturale destinazione del bene. Quindi, qualsiasi intervento ad opera di terzi che limitasse tale uso e godimento costituiva una turbativa del diritto di proprietà. Tale disfunzione legittimerebbe il proprietario a chiedere la tutela in forma specifica, mediante cessazione di tale turbativa e il ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, ma anche il risarcimento dei danni<sup>39</sup>.

Questa premessa è fondamentale per poter riconoscere, come accaduto in molti casi, che la prova del danno (non il danno in sé) è *in re ipsa* ogniqualvolta si realizzi una limitazione del godimento del bene o comunque una riduzione - anche temporanea - del valore della proprietà<sup>40</sup>. Ciò vuol dire che, provato il danno patito, non risulterebbe necessaria alcuna attività probatoria ulteriore ad opera dell'attore e, nei casi di difficoltà nella determinazione del *quantum*, il giudice dovrebbe procedere in via equitativa<sup>41</sup>. In altri termini, «nel caso di occupazione illegittima di un immobile il danno subito dal proprietario è *in re ipsa*, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene, la cui natura è normalmente fruttifera, e dalla impossibilità di conseguire l'utilità da esso ricavabile, sicché costituisce una presunzione *iuris tantum* e la liquidazione può essere operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cd. danno figurativo, quale il valore locativo del bene usurpato»<sup>42</sup>.

L'ordinanza di remissione della Seconda Sezione civile segnalava, altresì, l'orientamento opposto paventato dalla Terza Sezione, la quale disconoscendo l'esistenza di un danno provato *in re ipsa*, negava la risarcibilità in astratto del danno subito dal proprietario per l'impossibilità di esercitare il potere di disposizione sul bene, ritenendo fondamentale «la correlazione della medesima risarcibilità al rapporto causale intercorrente tra “condotta materiale”, “evento lesivo” e “conseguenza dannosa”, sicché identiche risulterebbero le esigenze di prova - sia per l'*an* che per il *quantum* - del danno

---

<sup>39</sup> Cass., Sez. II, 8 febbraio 2022, n. 3946 (ord.), cit.

<sup>40</sup> Derivante proprio dall'occupazione illegittima fino al momento in cui non si ottiene l'eliminazione dell'abuso.

<sup>41</sup> Cass., Sez. II, 8 febbraio 2022, n. 3946 (ord.), cit., ed *ivi* ulteriori precedenti giurisprudenziali.

<sup>42</sup> In tal senso, Cass., Sez. VI, 15 gennaio 2021, n. 659, in *sentenze.la leggepertutti.it*.

non patrimoniale o patrimoniale»<sup>43</sup>. Si osserva a tal proposito che anche l'orientamento teso ad escludere forme di automatismo totale nell'ambito risarcitorio riconosce la possibilità in capo al danneggiato di provare il pregiudizio subito attraverso il ricorso a presunzioni semplici o al fatto notorio, con l'onere di indicare elementi, modalità e circostanze ex artt. 2727 e 2729 c.c., per poter desumere concretamente l'esistenza del danno patrimoniale<sup>44</sup>.

Orbene, l'ordinanza interlocutoria richiamata si poneva quasi in soluzione di continuità con quella della Terza Sezione, in quanto, sottoponeva alle Sezioni Unite una questione ulteriore, ovvero, se il danno patrimoniale da occupazione *sino titulo* dovesse considerarsi, ex art. 1223 c.c., come una "perdita" o come un "mancato guadagno" e, soprattutto, se la compressione del potere di godimento diretto, pieno ed esclusivo, potesse essere considerato un danno patrimoniale risarcibile ex artt. 1223 e 2056 c.c. Infatti, si osservava, in relazione al danno patrimoniale da perdita del godimento diretto sul bene risulterebbe irrilevante riferirsi alla naturale vocazione fruttifera del bene, perché il pregiudizio derivante dall'occupazione illegittima «sarebbe non l'impedimento a ritrarre dal bene occupato i frutti (civili o naturali) che esso può generare, ma l'impedimento a ricavare dal bene occupato l'utilità diretta (il godimento, secondo il linguaggio dell'articolo 832 c.c.) che il medesimo offre»<sup>45</sup>; proprio questo impedimento non necessiterebbe di alcuna prova ulteriore rispetto alla prova del fatto generatore del danno in quanto, il godimento ben può essere caratterizzato anche dalla fruizione saltuaria e occasionale «o anche nella *utilitas* derivante dalla mera potenzialità di una fruizione; invero, anche una fruizione in potenza, che non si traduca in una fruizione in atto, sarebbe idonea a costituire una posta attiva del patrimonio del proprietario»<sup>46</sup>.

Partendo dal presupposto pacifico che il diritto di proprietà su un bene costituisce un elemento economicamente valutabile del patrimonio di un soggetto, il valore d'uso

---

<sup>43</sup> Cass., Sez. II, 8 febbraio 2022, n. 3946 (ord.), cit. ed *ivi* ulteriori precedenti giurisprudenziali.

<sup>44</sup> Cass., Sez. II, 7 gennaio 2021, n. 39 in *DeJure*.

<sup>45</sup> Cass., Sez. II, 8 febbraio 2022, n. 3946 (ord.), cit.

<sup>46</sup> Cass., Sez. II, 8 febbraio 2022, n. 3946 (ord.), cit.

(diretto ed indiretto) o di scambio del bene costituisce di per sé un valore patrimoniale per cui la privazione - anche temporanea - rappresenta di per sé una lesione patrimoniale, qualificabile come danno emergente, a prescindere dall'intenzione di utilizzare o meno l'immobile. È noto come un immobile libero abbia un valore più alto di uno occupato e da ciò può desumersi come «l'occupazione di un immobile causa *ex se*, una *deminutio patrimonii* del proprietario, indipendentemente dalla circostanza se, in concreto, tale immobile venga o non venga offerto in vendita o venduto»<sup>47</sup>. Tutto ciò per giungere alla conclusione per la quale l'occupazione del bene - ovvero il fatto generatore del danno - e l'impossibilità di esercitare il potere di godimento - danno conseguenza - costituirebbero concetti diversi ma la prova del danno conseguenza sarebbe insita nel primo elemento. Il fondamento dell'*an* risulterebbe comune ad entrambe le forme di danno, quella da perdita e quella da mancato guadagno. Pertanto, il danno da perdita potrebbe considerarsi provato *in re ipsa*, rispetto al quale il riferimento al valore locativo rappresenta una mera tecnica di liquidazione equitativa, invece, per ottenere il risarcimento del lucro cessante sarà necessario offrire la prova specifica delle occasioni di guadagno perse<sup>48</sup>.

3. La diatriba illustrata veniva attenuata attraverso una minuziosa opera di “mediazione”<sup>49</sup> tra i contrapposti orientamenti delle Sezioni semplici.

In merito alla questione principale<sup>50</sup>, le Sezioni unite<sup>51</sup> riconoscono la risarcibilità del danno da occupazione *sine titulo* di immobile accanto alla tutela reale<sup>52</sup>. Sul punto, si

---

<sup>47</sup> Cass., Sez. II, 8 febbraio 2022, n. 3946 (ord.), cit.

<sup>48</sup> In merito al risarcimento del lucro cessante non si segnalano disaccordi in giurisprudenza, infatti, non rientra nel capo di indagine del caso che ci occupa.

<sup>49</sup> Per utilizzare la stessa terminologia adoperata dalle Sezioni unite (Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33659, cit., c. 3633).

<sup>50</sup> In argomento: F. CANNIZZARO, *Tutele risarcitorie e tutele restitutorie del proprietario inerte: note a margine delle recenti ordinanze di rimessione alle Sezioni unite in tema di danno da occupazione illegittima*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2022, p. 981 ss.; A. DI BIASE, *Occupazione abusiva di immobile e tutela giurisdizionale del proprietario: tra azioni reali ed azioni personali*, in *Giust. civ.*, 2012, p. 311 ss.; L. BREGANTE, *Le azioni a difesa della proprietà e del possesso*, I e II, Torino, 2012, *passim.*; F. VOLPE e T. PERILLO, *Le azioni a tutela della proprietà*, in *Diritti reali* a cura di P. FAVA, Milano, 2019, p. 2118 ss.

<sup>51</sup> Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33659; Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33645, cit.

riteneva fondamentale rimarcare la distinzione tra tutela reale e tutela risarcitoria<sup>53</sup> attraverso un richiamo ai concetti della teoria causale, affermando come il fatto costitutivo dell'azione risarcitoria ben potrebbe coincidere in parte con quello dell'azione di rivendicazione purché contenga l'elemento ulteriore del fatto costitutivo del danno risarcibile<sup>54</sup>. Non di poco conto, inoltre, è la discussa sostituzione terminologica, in ossequio al più recente orientamento della Seconda Sezione<sup>55</sup>, passando dal concetto di danno “*in re ipsa*” a danno “normale” o “presunto”<sup>56</sup>, al fine di privilegiare l'elemento presuntivo utilizzabile per riconoscere la risarcibilità del pregiudizio allegato.

L'aspetto che merita, però, maggiore attenzione è quello dell'opera realizzata al fine di determinare il danno risarcibile nei casi di violazione del contenuto del diritto di proprietà. Invero, le Sezioni unite distinguono due fenomeni: da un lato, la lesione del bene oggetto del diritto di proprietà e, dall'altro, il pregiudizio del contenuto del medesimo diritto. Qualora la lesione si realizzi sul bene, il danno evento è costituito dal pregiudizio alla *res* e affinché possa riconoscersi un risarcimento è, altresì, necessaria la presenza di una perdita o di un mancato guadagno<sup>57</sup> quali (danno) conseguenze

---

<sup>52</sup> Proprio perché, si legge nella sentenza, «il diritto soggettivo appartiene al novero delle situazioni giuridiche mezzo, nelle quali il potere giuridico di cui è in vestito il soggetto rappresenta lo strumento, a sua disposizione, per la soddisfazione dell'interesse ad un determinato bene della vita».

<sup>53</sup> F. RUGGIERO, *Lo statuto (probatorio) del danno da occupazione illegittima all'esame delle Sezioni unite*, in *Danno e resp.*, 2023, pp. 53-59.

<sup>54</sup> Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33659, cit., c. 3634

<sup>55</sup> Cass., 15 febbraio 2022, n. 4936; Cass., 7 gennaio 2021, n. 39, in *DeJure*.

<sup>56</sup> Si veda: F. PIAIA, *L'occupazione illegittima di immobili: dal danno “in re ipsa” al danno “normale” o “presunto”*, in *Danno e resp.*, 2023, pp. 59-65. In totale disaccordo con tale denominazione: M. FRANZONI, *Occupazione senza titolo nella decisione delle SS.UU.*, cit., p. 27, il quale sostiene come «Il danno non è normale o presunto, il danno è patrimoniale o non patrimoniale, può essere provato per presunzioni, ma la presunzione non è una qualità del danno, è un modo per assolvere l'onere della prova da parte di chi vi ha interesse».

<sup>57</sup> Per quanto attiene al lucro cessante, le Sezioni unite precisano che «Se la domanda risarcitoria ha ad oggetto il mancato guadagno causato dall'occupazione abusiva, l'onere di allegazione riguarda gli specifici pregiudizi, fra i quali si possono identificare non solo le occasioni perse di vendita a un prezzo più conveniente rispetto a quello di mercato, ma anche le mancate locazioni a un canone superiore a quello di mercato (una volta che si quantifichi equitativamente il godimento perduto con il canone locativo di mercato, il corrispettivo di una locazione ai correnti valori di mercato rientra, come si è visto, nelle perdite subite). Ove insorga controversia in relazione al fatto costitutivo del lucro cessante allegato, l'onus probandi anche in questo caso può naturalmente essere assolto mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza o le presunzioni semplici. In generale, in relazione al mancato guadagno può rinviarsi alla costante giurisprudenza in materia di maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c.».

immediate e dirette dell'evento lesivo. Se, invece, la lesione attiene al contenuto del diritto, è necessaria, non solo la violazione dell'ordine giuridico (formale) che legittima l'accesso alla tutela reale, ma anche che sia configurabile il danno evento, non sul bene ma sul potere di godimento e di disposizione in capo al titolare del diritto. In questa circostanza, il danno potrà considerarsi risarcibile solo in relazione alla concreta e specifica perdita della possibilità di godere del bene - in modo pieno ed esclusivo, nonché diretto o indiretto - quale conseguenza immediata e diretta dell'occupazione abusiva<sup>58</sup>. In tale enunciazione prende forma il vero “compromesso”<sup>59</sup> tra le due teorie sul danno in quanto, attraverso l'iter logico appena descritto, «per un verso si rende risarcibile il contenuto del diritto violato, in ossequio alla teoria normativa del danno, per l'altro si riconduce la violazione giuridica a una specifica perdita subita, in ossequio alla teoria causale»<sup>60</sup>.

La necessità di dover allegare la concreta possibilità di godimento del bene (diretta o indiretta), perduta con l'occupazione comporta però una (ingiusta) esclusione della risarcibilità nei casi in cui il proprietario del bene occupato avesse preferito optare per un “non uso” della *res*. Questa apparente incongruenza con la tutela riconosciuta al contenuto del diritto di proprietà troverebbe giustificazione, secondo le pronunce delle Sezioni unite, nel fatto che l'inerzia del proprietario costituirebbe «una manifestazione del contenuto del diritto sul piano astratto», invece, il danno conseguenza va riferito alla lesione del bene della vita intervenuta attraverso la violazione del diritto; pertanto, in questo caso, la tutela riconosciuta sarebbe unicamente quella reale.

In merito all'allegazione attorea, al fine di scongiurare la presenza di un danno irrefutabile, è ammessa la possibilità per il convenuto di difendersi attraverso una contestazione specifica. L'occupante dovrà quindi rappresentare che il proprietario, contrariamente a quanto allegato, non avrebbe esercitato il diritto di godimento sul bene

---

<sup>58</sup> Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33659, cit., c. 3636.

<sup>59</sup> Così come definito dai primi commentatori delle sentenze gemelle del 15 novembre 2022. Sul punto, A. PALMIERI, *Danno da occupazione sine titulo di un immobile*, cit., c. 3664 ss.

<sup>60</sup> Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33659, cit., c. 3636.

durante il periodo di occupazione abusiva, facendo così ricadere, sul medesimo titolare del diritto, l'onere della prova del godimento perso<sup>61</sup>.

Per quanto riguarda, poi, la liquidazione del danno da occupazione abusiva di immobile per violazione del contenuto del diritto di proprietà, è possibile per il giudice procedere ex art. 1226 c.c., riferendosi al parametro del canone locativo di mercato.

Nel tentativo apprezzabile<sup>62</sup> di mitigare le diverse posizioni emerse sul tema e non solo, le Sezioni unite hanno enunciato chiari principi di diritto in base ai quali: «nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione del godimento ad altri dietro corrispettivo, che è andata perduta. Nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, se il danno da perdita subita di cui il proprietario chiede il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato. Nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da mancato guadagno è lo specifico pregiudizio subito, commisurato sulla base di quanto, in mancanza dell'occupazione, egli avrebbe ottenuto concedendo il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o vendendolo ad un prezzo più conveniente di quello di mercato»<sup>63</sup>.

Ciononostante, si ravvisano alcune pronunce che riportano ancora un orientamento più integralista; è il caso sul quale si è pronunciata la Corte d'Appello Napoli, ove stabilisce che «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 sua natura normalmente fruttifera»<sup>64</sup>. Anche parte della

---

<sup>61</sup> Anche attraverso presunzioni semplici e nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza.

<sup>62</sup> Come definito da A. PALMIERI, *Danno da occupazione sine titolo di un immobile*, cit., c. 2665.

<sup>63</sup> Cass., Sez. un., 15 novembre 2022, n. 33659, cit., c. 3639.

<sup>64</sup> App. Napoli, 1° febbraio 2023, n. 432, in *ForoPlus*, 2023; in dottrina F. RUGGIERO, *Diritto di proprietà, danno in re ipsa e prova presuntiva: una soluzione alternativa*, in *Danno e resp.*, 2022, p. 334.

giurisprudenza amministrativa appare ancora orientata in tal senso, ritenendo addirittura errata la configurazione del danno da occupazione abusiva quale danno conseguenza, ritenendo «... Nel caso di occupazione illegittima il danno è ‘*in re ipsa*’, poiché esso coincide con la temporanea perdita della facoltà di godimento inerente al diritto di proprietà (danno “conseguente”) *id est* con l’incisione sul contenuto proprio del diritto di proprietà (quello afferente alla sfera delle facoltà)»<sup>65</sup>.

Inoltre, anche se relativamente ad altra fattispecie (danno da violazione delle distanze tra costruzioni), la stessa corte di Cassazione qualifica *in re ipsa* il danno in considerazione della natura del bene giuridico leso, «con la conseguenza che non incombe sul danneggiato l’onere di provare la sussistenza e l’entità concreta del pregiudizio patrimoniale subito al diritto di proprietà, dovendosi di norma presumere, sia *iuris tantum*, tale pregiudizio, fatta salva la possibilità per il preteso danneggiante di dimostrare che, per la peculiarità dei luoghi o dei modi della lesione, il danno debba, invece, essere escluso»<sup>66</sup>. Alle medesime conclusioni si giunge anche in materia di danni patiti dal lavoratore per violazioni del diritto al riposo. Anche in queste ipotesi, per la S. Corte il superamento dei limiti di turni lavorativi di pronta disponibilità, compromettendo la vita privata del lavoratore, fa sorgere in capo al datore di lavoro un obbligo risarcitorio indipendentemente dalla causazione di un pregiudizio di natura psicofisica<sup>67</sup>, trattandosi a tutti gli effetti di un danno *in re ipsa*<sup>68</sup>.

4. Considerata la portata del tema e la delicata opera di mediazione realizzata dalle Sezioni unite, immediati ed autorevoli sono stati i primi riscontri, segnalando, però, in un generale clima di soddisfazione<sup>69</sup> alcune voci che, con una certa delusione, hanno parlato

---

<sup>65</sup> Cons. Stato, 27 maggio 2019, n. 3428, in *DeJure*.

<sup>66</sup> Cass., 27 febbraio 2023, n. 5864, in *Foro it.*, 2023, I, c. 1059 ss., con nota di A.M.S. CALDORO, *Violazione delle distanze tra costruzioni: resilienza del danno in re ipsa?*, cit., c. 1066 ss.

<sup>67</sup> Come segnalato anche in: F. SCIA, *Violazione dei doveri genitoriali e funzioni della responsabilità civile*, in *Quad. 60, Foro nap.*, 2023, Napoli, p. 71.

<sup>68</sup> Cass., Sez. lav., 21 luglio 2023, n. 21934, in *Mass. Giust. civ.*, 2023.

<sup>69</sup> V. ROSSI, *Le Sezioni unite sul danno da occupazione sine titulo di beni immobili: possibili riflessi sistematici*, 2023, in *DeJure*; A. PALMIERI, *Danno da occupazione sine titulo di un immobile*, cit., c. 3664 ss.; A.M.S.

di equivoci, incoerenze<sup>70</sup> e, addirittura, di occasione mancata<sup>71</sup>. Nel solco di tali critiche non è mancato chi ha sostenuto la natura apparente del compromesso tra le due teorie sul danno risarcibile, riscontrando un *favor* per la teoria causale derivante dalla rigidità e dal rigore dei principi enunciati dal massimo consesso<sup>72</sup>. Molti hanno sottolineato, inoltre, come le Sezioni unite, nonostante la chiara esortazione dei giudici della Terza Sezione, abbiano scelto di limitare l'indagine al danno da occupazione illecita di immobile da parte di un privato, senza estenderla all'ammissibilità o meno nel nostro ordinamento dei danni *in re ipsa*, sottolineando come, nella trattazione del tema, la tensione risultava allentata già con la semplice precisazione terminologica di danno "presunto" o "normale" in luogo del temuto "*in re ipsa*"<sup>73</sup>. Altri, invece, hanno fornito una diversa e più estesa interpretazione non del tutto condivisibile, sostenendo che dalla lettura delle pronunce delle Sezioni unite emergerebbe una vera e propria "condanna" della espressione danno *in re ipsa* che non avrebbe diritto di cittadinanza nel nostro sistema giuridico<sup>74</sup>.

Ancora, diversi dubbi sorgevano in merito all'esclusione della tutela risarcitoria nei casi in cui il proprietario, nell'esercizio delle sue libertà di scelta sul come godere e disporre del bene, optasse per la strada del "non uso". Sull'argomento andrebbe, innanzitutto, segnalata la sostanziale differenza tra scelta di non utilizzare - in quel momento - il bene e il completo intenzionale disinteresse, evidenziando come nel primo caso ci si trova pur sempre nel pieno esercizio del contenuto del diritto di proprietà. Invero, i sostenitori della tesi per la quale è dovuto un risarcimento nei casi in cui

---

CALDORO, *Dal danno «in re ipsa» al danno presunto: l'apertura delle Sezioni unite*, in *Foro it.*, 2022, I, cc. 3644-3651.

<sup>70</sup> F. MEZZANOTTE, «Eventi», «conseguenze» e «danno» da occupazione «sine titulo» di immobile, in *Foro it.*, 2022, I, cc. 3666-3675; F. PIAIA, *L'occupazione illegittima di immobili: dal danno "in re ipsa" al danno "normale" o "presunto"*, cit., p. 63; M. FRANZONI, *Occupazione senza titolo nella decisione delle SS.UU.*, cit., p. 35 ss.

<sup>71</sup> F. MEZZANOTTE, «Eventi», «conseguenze» e «danno» da occupazione «sine titulo» di immobile, cit., c. 3666 ss.; R. PARDOLESI, *Alla ricerca del danno da occupazione illecita (quando c'è, ma non si vede): normalizzazione del danno in re ipsa (c'è ma non si dice)?*, cit., cc. 2652-3662.

<sup>72</sup> F. PIAIA, *L'occupazione illegittima di immobili: dal danno "in re ipsa" al danno "normale" o "presunto"*, cit., p. 63; B. SASSANI e M. MAGLIULO, «*In re ipsa, tantem in re aliena*», in *Foro it.*, 2022, I, cc. 3678-3685.

<sup>73</sup> A.M.S. CALDORO, *Dal danno «in re ipsa» al danno presunto*, cit., cc. 3645-3646.

<sup>74</sup> C. SALVI, *Teoria e pratica dell'occupazione abusiva*, cit., c. 3675 ss.



l'illecito abbia sottratto temporaneamente la possibilità di utilizzare un bene affermano come la situazione non muti qualora il danneggiato non fosse intenzionato ad utilizzare la *res*<sup>75</sup>, in quanto ciò non comporterebbe alcuna diminuzione o azzeramento del valore della cosa.

In merito, invece, all'intenzione dei giudici delle Sezioni unite di mantenere nettamente distinte tutela reale e tutela risarcitoria, è stato obiettato che non mancano, nell'ambito del diritto privato comparato, esempi di tutele che conciliano sia il ripristino dell'ordine formale che la compensazione del pregiudizio subito, come l'istituto del *trespass to land*<sup>76</sup> nei sistemi di *common law*. Infatti, per tale istituto, la tutela inibitoria è accompagnata da un riconoscimento pecuniario, seppur a volte simbolico, in favore del danneggiato, la cui concessione prescinde dalla dimostrazione di un danno effettivo<sup>77</sup>.

Come anticipato, si è altresì parlato di occasione mancata soprattutto da parte di coloro che non condividono il sistema della duplicazione dei nessi causali, ritenendo che «l'apertura delle Sezioni unite ad una causalità giuridica formalmente mantenuta nel nome, ma esplicitamente sganciata dalla ricerca di materiali conseguenze del fatto illecito (ulteriori rispetto a quelle che già di per sé definiscono la vicenda sottoposta al giudice), appare premessa argomentativa estremamente promettente»<sup>78</sup>. La critica viene mossa agli sviluppi argomentativi e nello specifico ad una omessa «più puntuale esplicitazione del *quid* effettivamente capace, in positivo, di documentare logicamente la rilevanza pregiudizievole di una certa vicenda storica, già ricostruita in tutte le circostanze cronologicamente dipanatesi a partire dal fatto imputabile»<sup>79</sup>. Secondo questa condivisibile dottrina, la componente valutativa andrebbe ricercata nei parametri di

---

<sup>75</sup> A.M.S. CALDORO, *Dal danno «in re ipsa» al danno presunto*, cit. c. 3649; A. PALMIERI, *Danno da occupazione sine titulo di un immobile*, cit., c. 3666.

<sup>76</sup> In argomento, U. MATTEI e E. ARIANO, *Il Modello di Common Law*, Torino, 2018, p. 291 ss.

<sup>77</sup> In tal senso, A. PALMIERI, *Danno da occupazione sine titulo di un immobile*, cit., c. 3666.

<sup>78</sup> F. MEZZANOTTE, «Eventi», «conseguenze» e «danno» da occupazione «sine titulo» di immobile, cit., c. 2675.

<sup>79</sup> F. MEZZANOTTE, «Eventi», «conseguenze» e «danno» da occupazione «sine titulo» di immobile, cit. c. 2675 s.

quantificazione del danno che devono assumere un ruolo primario nel giudizio di responsabilità<sup>80</sup>.

5. Non sono mancate aspre critiche al sopraggiunto compromesso tra gli orientamenti delle Sezioni semplici, nonché osservazioni sull'utilizzo dello "spettro" dei danni punitivi al solo fine di escludere a priori una tutela risarcitoria in mancanza di prova materiale del danno subito<sup>81</sup> e dubbi sulla portata della sostituzione del danno *in re ipsa* con l'espressione "danno normale". Parte della dottrina focalizza l'attenzione sull'effettività della tutela riconosciuta al danneggiato, cercando di evitare un eccessivo aggravarsi della sua posizione attraverso insostenibili oneri probatori, quando, in realtà, risulta di palmare evidenza che l'occupazione illecita mette fuori mercato l'immobile. Il rischio tangibile, come autorevolmente sostenuto<sup>82</sup>, è proprio quello di "premiare" l'occupante abusivo soprattutto quando la vittima dell'illecito risulta proprietaria di più immobili non utilizzati in quel preciso momento storico, escludendo la sua tutela per "non uso" (che, come già evidenziato, rientra pienamente nell'esercizio del diritto di proprietà). Viene in rilievo sul punto che proprio «il non uso, bandito dalle pronunce in epigrafe dall'area del danno risarcibile, non solo è una prerogativa del contenuto del diritto dominicale, ma è anche un dato solo pregresso, che poco o nulla dice sulle sue motivazioni per l'addietro e, soprattutto, non condiziona il futuro non uso imposto dall'altrui prevaricazione. La soluzione prefigurata dalle Sezioni unite spazza via taluni di questi scenari, alimentati dal dubbio (che non può essere esorcizzato in assoluto, ma appare plausibilmente marginale rispetto alla normalità dei casi) di aver a che fare con un

---

<sup>80</sup> F. MEZZANOTTE, «Eventi», «conseguenze» e «danno» da occupazione «sine titulo» di immobile, cit., c. 2673. L'Autore prosegue affermando che tali parametri devono considerarsi «elementi dimostrativi dell'effettiva incidenza che un certo evento assume in quanto «perdita» o «mancato guadagno» patito dalla vittima». Sul tema si veda anche: F. MEZZANOTTE, *Le Sezioni unite sul danno da illegittima occupazione di immobile*, in *Danno e resp.*, 2023, pp. 45-53.

<sup>81</sup> R. PARDOLESI, *Alla ricerca del danno da occupazione illecita*, cit., c. 3652.

<sup>82</sup> R. PARDOLESI, *Alla ricerca del danno da occupazione illecita*, cit., c. 2652 ss.

proprietario assenteista e indifferente (nel qual caso, a tutto concedere, non ci sarebbe contenzioso ...)»<sup>83</sup>.

Inoltre, l'impossibilità di esercitare il potere di godimento può generare dei cc.dd. «falsi positivi»<sup>84</sup>, ovvero situazioni nelle quali il danno presunto diventa evanescente - o magari difficile da dimostrare - in virtù di una condotta di apparente disinteressamento da parte del proprietario. Tale ragionamento, però, si trasformerebbe, più che altro, in un vero e proprio «processo alle intenzioni»<sup>85</sup>; infatti, «è plausibile opinare che i falsi positivi, quelli in cui manca la prova concreta di un *vulnus* che pure c'è, solo che appartiene alla sfera decisionale interiore del *dominus*, siano decisamente più consistenti e numerosi, sì che il tasso di errore, nell'assegnar loro prevalenza sulle pretese di chi tenga una condotta poco lecita e s'ingegni di farla franca sfruttando l'*under-enforcement* da cui è tormentato il dispiegarsi della responsabilità civile patrimoniale, riesce sicuramente più contenuto di quello conseguente alla scelta opposta»<sup>86</sup>.

Tali considerazioni lasciano presumere, se non anche sperare, che nonostante l'apparente battuta d'arresto realizzata dalle Sezioni unite, il dibattito relativo al danno *in re ipsa* sia destinato a proseguire, soprattutto attraverso l'analisi giurisprudenziale di casi concreti<sup>87</sup>; non sottovalutando, infine, l'espresso riconoscimento di una funzione - in alcuni casi anche - deterrente e sanzionatoria svolta dalla responsabilità civile<sup>88</sup>, come accaduto, ad esempio, nel settore della tutela della proprietà intellettuale<sup>89</sup>.

---

<sup>83</sup> R. PARDOLESI, *Alla ricerca del danno da occupazione illecita*, cit., c. 3659.

<sup>84</sup> R. PARDOLESI, *Alla ricerca del danno da occupazione illecita*, cit., c. 3661.

<sup>85</sup> R. PARDOLESI, *Alla ricerca del danno da occupazione illecita*, cit., c. 3661.

<sup>86</sup> R. PARDOLESI, *Alla ricerca del danno da occupazione illecita*, cit., c. 3662.

<sup>87</sup> F. MEZZANOTTE, *Le Sezioni unite sul danno da illegittima occupazione di immobile*, cit., p. 53.

<sup>88</sup> Più approfondite considerazioni sul tema sono in A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *Danno dinamico-relazionale, danno morale, danno “da reato” nel sistema polifunzionale della responsabilità civile*, in A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO e M. FEOLA, *Diritto delle obbligazioni*, Napoli, 2020, p. 739 ss.; A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *Il danno ingiusto (Dall'ermeneutica “bipolare” alla teoria generale e “monocentrica” della responsabilità civile)*, Parte I, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2003, p. 35 ss.; A. MONTANARI, *La resistibile ascesa del risarcimento punitivo nell'ordinamento italiano (a proposito dell'ordinanza n. 9978/2016 della Corte di Cassazione)*, in *Dir. civ. cont.*, 2017, pp. 1-26; G. FIANDACA e E. MUSCO, *Diritto penale. Parte generale*, VII ed., Torino, 2014, p. 895 ss.; P.G. MONATERI, *Le Sezioni Unite e le funzioni della responsabilità civile*, in *Danno resp.*, 2017, p. 437 ss.; F. PRATO, *Responsabilità civile. Natura polifunzionale nell'ordinamento italiano*, Salerno, 2023, *passim*; V. OLISTERNO, *L'avvento della concezione polifunzionale della responsabilità civile e i limiti di ammissibilità dei c.d.*

6. La tematica del danno non patrimoniale, da sempre e costantemente, impegna dottrina e giurisprudenza<sup>90</sup> nella ricerca di punti di contatto tra indirizzi granitici ed evoluzione della realtà sociale e giuridica. Ciò anche alla luce di impulsi provenienti da ordinamenti sovranazionali e stranieri. Non vi è possibilità, in tale sede, di ripercorrere tutte le stagioni del danno non patrimoniale, ma ciò che rileva ai fini dell'analisi odierna è la sostanziale esclusione della risarcibilità di tale voce di danno nelle ipotesi di lesione del diritto di proprietà, alla luce del processo di "costituzionalizzazione"<sup>91</sup> del danno non patrimoniale<sup>92</sup>.

---

danni punitivi. *Riflessione a margine di Corte di Cassazione, Sez. Un., 5 luglio 2017, n. 16601*, in [www.iurisprudenzia.it](http://www.iurisprudenzia.it).

<sup>89</sup> Cass., Sez. I, 29 luglio 2021, n. 21833 in *Foro it.*, 2021, I, c. 3519 ss., con nota di P. PARDOLESI, *Gli utili reversibili nel risarcimento del danno da violazione del diritto d'autore*, c. 3524 ss. In argomento, M. SCUFFI, *Diritto processuale dei marchi e dei brevetti*, Milano, 2009, p. 480 ss.; A. PLAIA, *Proprietà intellettuale e risarcimento del danno*, Torino, 2005, *passim.*; F. PRATO, *La tutela civilistica del marchio e dei segni distintivi: azione inibitoria e risarcimento del danno*, in *La tutela dei marchi, dei segni distintivi e del Made in Italy* a cura di A. De Lia, Salerno, 2022, pp. 237-257; ID., *Responsabilità civile. Natura polifunzionale nell'ordinamento italiano*, cit., p. 37 ss.; G. FLORIDA, *Risarcimento del danno e reversione degli utili nella disciplina della proprietà industriale*, in *Dir. ind.*, 2012, *passim.*; A. PALMIERI, *I danni punitivi dopo le Sezioni unite – Danni punitivi nel diritto della concorrenza e della proprietà intellettuale: quali prospettive?*, in *Giur. it.*, 2018, p. 2274 ss.; M. MONTANARI, *La reversione dell'utile da lesione di proprietà intellettuale e il mito dei danni punitivi*, in *Riv. dir. ind.*, 2017, p. 225.

<sup>90</sup> Cass., Sez. III, 18 novembre 2022, n. 34026 (ord.), con nota di F. MEZZANOTTE e G. PARISI, *La prova presuntiva del danno (-conseguenza) non patrimoniale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2023, I, p. 598. In giurisprudenza, Cass., 10 novembre 2020, n. 25164, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2021, I, con nota di G. PONZANELLI, *Rivisitazione delle tabelle milanesi e prova del pregiudizio morale: il nuovo intervento della Cassazione*, pp. 91-98; S. PATTI, *Danno non patrimoniale e valutazione equitativa*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2022, p. 1029 ss.

<sup>91</sup> Sul fenomeno della "costituzionalizzazione della responsabilità civile": A. GAMBARO e R. PARDOLESI, *L'influenza dei valori costituzionali sul diritto civile*, in *L'influenza dei valori costituzionali sui sistemi giuridici contemporanei* a cura di A. PIZZORUSSO e V. VARANO, Milano, 1958, p. 5 ss.; P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-europeo delle fonti, Situazioni soggettive*, III, Napoli, 2020, p. 187 ss.; ID., *Complessità e unitarietà dell'ordinamento giuridico vigente*, in *Rass. dir. civ.*, 2005, p. 188 ss.

<sup>92</sup> Sul tema del danno non patrimoniale: *ex multis*, A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *Il danno ingiusto non patrimoniale*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2007, p. 450; ID., *Il danno non patrimoniale secondo le Sezioni unite*, cit., p. 32; E. BARGELLI, *Danno non patrimoniale e interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 2059 c.c.*, in *Resp. civ. prev.*, 2003, p. 691; ID., *Danno non patrimoniale: la messa a punto delle Sezioni unite*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, p. 119; F. BONACCORSI, *I percorsi del danno non patrimoniale da demansionamento tra dottrina e giurisprudenza*, in *Resp. civ. prev.*, 2007, p. 839; F.D. BUSNELLI, *Chiaroscuri d'estate. La Corte di Cassazione e il danno alla persona*, in *Danno e resp.*, 2003, p. 819; P. CALAMANDREI, *Il risarcimento dei danni non patrimoniali nella nuova legislazione penale*, in *Riv. dir. priv.*, 1931, p. 171; C. CASTRONOVO, *Del non risarcibile aquiliano: danno meramente patrimoniale, c.d. perdita di chance, danni punitivi, danno c.d. esistenziale*, in *Europa e dir. priv.*, 2008, p. 342; R. SCOGNAMIGLIO, *Il danno morale (contributo alla teoria del danno extracontrattuale)*, in

In sintesi si può ricordare - senza pretendere di affrontare un'indagine puntuale su tutta una serie di rilevanti tematiche toccate dalla più avveduta dottrina nonché sui vari dibattiti successivi alle sentenze San Martino del 2008 - come da tali pronunce sia emerso un «Modello Unificato di Danno Non Patrimoniale»<sup>93</sup>. Quest'ultimo costruito - come tuttora considerato - nell'accezione di danno conseguenza, in aperto contrasto con quella parte della civilistica per cui «nelle ipotesi di lesioni di interessi non patrimoniali, la lesione stessa è già di per sé dannosa per la vittima, anche se al danno per sé dalla lesione possono ben aggiungersi altri danni materiali, pecuniari, ecc.»<sup>94</sup>.

Orbene, occupandoci del tema in esame, le Sezioni unite del 2008<sup>95</sup> escludevano la risarcibilità di pregiudizi non patrimoniali nei casi di lesione del diritto di proprietà in quanto, in primo luogo, si ancorava la risarcibilità di tali danni al “catalogo” dei diritti inviolabili della persona e ripudiando, in tale materia, qualsiasi modello di danno *in re ipsa*. Sul tema si segnala l'esistenza di un'accesa diatriba relativa alla ricostruzione del diritto di proprietà come diritto fondamentale della persona o come mero diritto patrimoniale, tale da farne derivare la risarcibilità o meno di lesioni di interessi del proprietario non connotati da rilevanza economica<sup>96</sup>. Coloro che escludono il diritto dominicale da quelli inviolabili della persona, considerano dirimente la collocazione dell'art. 42 cost. nell'ambito dei rapporti economici<sup>97</sup>. Per un opposto orientamento,

---

*Riv. dir. civ.*, 1957, p. 259; C. SCOGNAMIGLIO, *Il sistema del danno non patrimoniale dopo le Sezioni unite*, in *Resp. civ. prev.*, 2009, p. 261; G. TRAVAGLINO, *Il danno esistenziale tra metafisica e diritto*, in *Corr. giur.*, 2007, p. 524; A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *La morfologia dei “nuovi danni”*, in A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO e M. FEOLA, *Diritto delle obbligazioni*, cit., p. 560 ss.

<sup>93</sup> A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *Il danno non patrimoniale secondo le Sezioni unite*, in A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO e M. FEOLA, *Diritto delle obbligazioni*, cit., p. 727.

<sup>94</sup> P.G. MONATERI, *La responsabilità civile*, cit., p. 277 ss.

<sup>95</sup> Cass., Sez. un., 11 novembre 2008, nn. 26972, 26973, 26974, 26975, in *Danno e resp.*, 2009, p. 19 ss. In dottrina: A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO *Il danno non patrimoniale secondo le Sezioni unite*, cit., p. 709 ss.

<sup>96</sup> T. SICA, *Lesione del diritto di proprietà e risarcibilità dei danni non patrimoniali: il consolidamento di un approccio ermeneutico*, in *Danno e resp.*, 2022, p. 283 ss.

<sup>97</sup> P. ZIVIZ, *La scivolosa soglia dei diritti inviolabili*, in *Res. civ. prev.*, 2021, p. 1296 ss.; M. ASTONE, *Il danno non patrimoniale nel diritto interno e sovranazionale tra antiche e nuove questioni*, in *Europa e dir. priv.*, 2018, p. 1183 ss.; S. SCIARRINO, *Lesione del diritto di proprietà e risarcimento del danno*, in *Ridare.it*, 2016; F. RUGGIERO, *Lo statuto (probatorio) del danno da occupazione illegittima all'esame delle Sezioni unite*, cit., p. 57 ss.

invece, in applicazione della normativa sovranazionale<sup>98</sup> e alla luce del disposto di cui all'art. 1, prot. 1, CEDU<sup>99</sup>, il diritto reale rientra pienamente in quelli della persona. Questa interpretazione “comunitariamente orientata” non è rimasta isolata, riscontrando

---

<sup>98</sup> Si veda: M.L. PADELLETTI, *La tutela della proprietà nella Convenzione europea dei diritti dell'uomo*, Milano, 2003; F. BUONOMO, *La tutela della proprietà dinanzi alla Corte europea dei diritti dell'uomo*, Milano, 2005, p. 54 ss.; R. CONTI, *L'occupazione acquisitiva. Tutela della proprietà e dei diritti umani*, Milano, 2006; A. MOSCARINI, *Proprietà privata e tradizioni costituzionali comuni*, Milano, 2006, p. 101, che richiama L. FERRAJOLI, *Diritti fondamentali. Un dibattito teorico*, Roma, 2002, p. 8 ss. In senso contrario F. RUGGIERO, *Lo statuto (probatorio) del danno da occupazione illegittima all'esame delle Sezioni unite*, cit., p. 58: «E però ciò non pare sufficiente ad attribuire al diritto domenicale la qualificazione di diritto alla persona. Le fonti sovranazionali citate, infatti, paiono fare riferimento - annoverandolo tra i diritti dell'uomo - non già al diritto di proprietà in senso stretto, ovvero a quello regolato dall'art. 832 c.c., ma piuttosto al diritto, o meglio alla libertà, di essere o diventare proprietari. Il riferimento del diritto di proprietà nelle fonti europee citate, dunque, va letto nel senso che uno Stato membro non può negare al soggetto di essere o divenire proprietario senza per questo conculcare una sua libertà fondamentale ma questo, com'è evidente, è altro da dire che la proprietà in quanto tale, ad esempio quella di un bene mobile o immobile, rap presenti un diritto alla persona. Il bene mobile o immobile si pone, rispetto alla persona, in posizione di alterità, non concorre a formare la sua essenza; è proprio per questo che la titolarità su quel bene è sacrificabile, perché, in tale ipotesi, il diritto sacrificato riguarda una cosa, non una parte dell'individuo».

<sup>99</sup> Sul punto, G. MANDÒ, *Le occupazioni abusive "private": i mezzi di tutela della proprietà nell'ordinamento interno alla luce della CEDU*, in *Arch. loc. cond.*, 2016, p. 145 s.: «La norma contenuta nell'art. 1 del Protocollo Addizionale n. 1 alla Convenzione Europea dei diritti dell'Uomo, in vigore dal 20 marzo 1952, riflette chiaramente nella sua formulazione l'intento dei suoi redattori di conciliare le esigenze dei singoli Stati aderenti mediante la previsione di una tutela minima al diritto di proprietà: intento peraltro disatteso dall'incessante attività interpretativa compiuta dalla Corte europea dei diritti dell'uomo che ha di fatto contribuito ad ampliare notevolmente sia l'oggetto che l'ambito di applicazione della norma, tanto da renderla in grado di offrire, ad oggi, una tutela ben maggiore rispetto a quella assicurata dai singoli ordinamenti interni. La peculiarità della disposizione sancita nell'art. 1 Prot. 1 della Convenzione è data anzitutto dalla sua struttura, trattandosi di previsione che contiene in realtà tre distinte norme: la prima, contenuta nella prima frase del primo capoverso, è di ordine generale ed enuncia il principio del rispetto della proprietà; la seconda, anch'essa contenuta nel primo comma, regola lucro le ipotesi di privazione della proprietà subordinandole alla ricorrenza di determinate condizioni; la terza, nel secondo comma, concerne la regolamentazione dell'uso dei beni riconosciuta in capo allo Stato nell'ottica del perseguimento dell'interesse generale.

L'art. 1 Prot. n. 1 non definisce il contenuto del diritto che mira a proteggere né fissa dei limiti di applicazione della tutela ivi prevista: nel silenzio della norma circa l'esatta definizione del contenuto del relativo diritto, la nozione di proprietà ha pertanto assunto, nella giurisprudenza della Corte di Strasburgo, una portata ed un significato del tutto autonomi rispetto agli ordinamenti giuridici degli Stati contraenti, con la conseguenza che, ai fini dell'invocazione della tutela convenzionale, non rileva che il richiedente sia titolare di un diritto di proprietà secondo l'ordinamento interno ma è sufficiente che egli sia titolare di un diritto ovvero anche di un mero interesse purché avente valore patrimoniale ... In particolare nella giurisprudenza della CEDU si trova affermato che l'art. 1 prot. 1 può imporre “alcune misure necessarie” per tutelare il diritto di proprietà anche nel caso in cui abbia ad oggetto una controversia tra persone fisiche o giuridiche, e cioè tra privati, assumendosi che ogni violazione del diritto al rispetto dei beni commessa da un privato cittadino fa nascere per lo Stato l'obbligo di garantire, nel suo ordinamento giuridico interno, che il diritto di proprietà venga sufficientemente tutelato dalla legge e che “dei ricorsi adeguati permetteranno alla vittima di tale violazione di far valere i suoi diritti».

successo nella giurisprudenza di merito e in parte della dottrina per cui va «riconosciuta la risarcibilità del danno non patrimoniale per la violazione del diritto di proprietà, rientrando nella categoria dei diritti fondamentali inerenti alla persona (secondo l'interpretazione fornita in diverse pronunce dalla Corte europea di Strasburgo ed in considerazione dei rapporti delineati dalla nostra Corte costituzionale, nelle sentenze nn. 348 e 349 del 2007, tra ordinamento interno e diritto sovranazionale) [...]. Pur non costituendo una prerogativa assoluta, tale diritto viene di fatto tutelato alla stregua di un diritto fondamentale e costituzionalmente garantito, le cui restrizioni devono soggiacere al giusto equilibrio tra interesse generale e interesse privato»<sup>100</sup>.

In realtà, la risarcibilità del danno non patrimoniale ben potrebbe essere giustificata anche alla luce delle evoluzioni in chiave funzionale dei diritti reali, sviluppatesi nel diritto interno; due potrebbero essere le chiavi di lettura. Da un lato, una ricostruzione tale da annoverare il diritto di proprietà nei diritti inviolabili in virtù della sua pertinenza al nucleo essenziale della dignità della persona<sup>101</sup>, «proprio perché l'invulnerabilità del diritto assicura, comunque, l'oggettività normativa e sociale della perdita che dalla lesione del medesimo discenda, si potrà dare ingresso al risarcimento del danno non patrimoniale anche laddove lo stesso risulti di lieve entità»<sup>102</sup>. Questa ricostruzione, per quanto autorevole, appare forzata nel richiamo, probabilmente eccessivo, al concetto di dignità personale e alla luce del superamento della tesi che considerava la proprietà come manifestazione della personalità dell'individuo<sup>103</sup>.

Diverso, invece, è il riconoscimento di interessi non connotati da rilevanza economica in capo al titolare del diritto in virtù del rapporto di strumentalità con il bene e di conseguenza dell'idoneità o meno della *res* a soddisfare bisogni essenziali della persona. Dando seguito a tale ragionamento, la tutela va sicuramente riconosciuta in

---

<sup>100</sup> Trib. Firenze, 21 gennaio 2011, n. 147, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2011, I, pp. 767-775, con nota di F. AZZARRI, *La proprietà e la tutela aquiliana dei diritti inviolabili*.

<sup>101</sup> C. SCOGNAMIGLIO, *Il danno non patrimoniale nel tempo della complessità*, incontro studio del 28 aprile 2010, in [www.cortedicassazione.it](http://www.cortedicassazione.it).

<sup>102</sup> C. SCOGNAMIGLIO, *Il danno non patrimoniale nel tempo della complessità*, cit., *passim*.

<sup>103</sup> G. ALPA, *Proprietà privata, funzione sociale, poteri pubblici di «conformazione»*, cit., p. 601.

alcune ipotesi specifiche ove, nonostante la difficile documentabilità delle conseguenze non patrimoniali subite, gli interessi lesi potrebbero incidere su profili talmente personali dell'individuo, tanto da risultare ontologicamente prive di un chiaro riscontro materiale. A tal fine, può ipotizzarsi, in sede probatoria, il ricorso al sistema delle presunzioni o al criterio dell'*id quod plerumque accidit*. Basti pensare all'ipotesi in cui l'occupazione abbia ad oggetto l'abitazione principale o comunque un immobile nel quale sono custoditi particolari ricordi di vita familiare e considerando l'inclusione del diritto all'abitazione<sup>104</sup> nel catalogo dei diritti inviolabili e tra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità, tanto da ritenere il suo oggetto un bene di primaria importanza<sup>105</sup>.

In tale linea meriterebbe un approfondimento la questione relativa al nesso tra alcune figure di proprietà (come la proprietà dell'abitazione o "sull'abitazione") e i diritti inviolabili dell'uomo<sup>106</sup>, nonché tutto l'aspetto relativo al "non uso" dell'immobile quale strumento di integrale tutela della discrezionalità del proprietario, da intendersi validamente e pienamente ricompresa nel contenuto del diritto stesso<sup>107</sup>. Tale circostanza però, come osservato da alcuni<sup>108</sup>, non è stata presa in considerazione dalla Suprema Corte neanche con un riferimento al citato diritto di abitazione. In considerazione però delle funzioni riconosciute dall'ordinamento nazionale ed europeo al diritto di proprietà, non risulta del tutto ragionevole escludere completamente la risarcibilità della lesione di

---

<sup>104</sup> Su tale aspetto, U. BRECCIA, *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980, p. 30 ss.; ID., *Itinerari del diritto all'abitazione*, in *L'esigenza abitativa. Forme di fruizione e tutele giuridiche. Atti del Convegno in onore di Gianni Galli, Firenze 19-20 ottobre 2012* a cura di A. BUCCELLI, Padova, 2013, p. 123 ss.; M. CIOCIA, *Il diritto all'abitazione tra interessi privati e valori costituzionali*, Napoli, 2009, p. 43 ss.; A. GIORGIS, *Il diritto costituzionale all'abitazione. I presupposti per una immediata applicazione giurisprudenziale*, in *Quest. giust.*, 2007, p. 1129 ss.; T. MARTINES, *Il diritto alla casa*, in *Tecniche giuridiche e tutela della persona* a cura di N. LIPARI, Roma-Bari, 1974, p. 391 ss., ora in *Opere*, IV, *Libertà ed altri temi*, Milano, 2000, p. 13 ss.; G. GILARDI, *Abitare: un diritto, non una semplice aspettativa*, in *Quest. giust.*, 2008, p. 110 ss.; Trib. Milano, Sez. X, 3 settembre 2012, n. 9733, e Trib. Brindisi, 26 marzo 2013, n. 2126, in *Danno e resp.*, 2014, p. 522 ss., con nota di R. ROLLI, *Diritto di abitazione e risarcimento del danno non patrimoniale*.

<sup>105</sup> C. Cost., 27 febbraio 2024, n. 28, in *cortecostituzionale.it*.

<sup>106</sup> U. BRECCIA, *Il diritto all'abitazione*, cit., p. 80 ss.

<sup>107</sup> U. BRECCIA, *Il diritto all'abitazione*, cit., p. 117 ss.

<sup>108</sup> F. RUGGIERO, *Lo statuto (probatorio) del danno da occupazione illegittima all'esame delle Sezioni unite*, cit., p. 57.



interessi -anche- non patrimoniali al titolare del diritto reale, conseguente in maniera immediata e diretta dall'occupazione<sup>109</sup>.

Proprio nel chiedersi se la granitica tesi della non risarcibilità del danno di cui si discute possa considerarsi o meno immutata<sup>110</sup>, parte della civilistica rinviene in alcune innovazioni legislative e aperture giurisprudenziali<sup>111</sup>, argomenti idonei a superarla o, quantomeno, a mitigarla, al fine di evitare un pericoloso paradosso: quello del «danno ingiusto non risarcibile»<sup>112</sup>. A titolo esemplificativo, si richiama l'art. 34 d.l. n. 98/2011, convertito nella l. n. 111/2011 che ha modificato l'art. 42 *bis* d.p.r. n. 327/2001, che prevede la corresponsione al proprietario, in caso di acquisizione successiva all'utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico, di un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale.

Anche la giurisprudenza di legittimità, timidamente, segnala l'esistenza di un contrasto tra l'interpretazione interna del diritto di proprietà e la sua collocazione sistematica in sede comunitaria<sup>113</sup>, tanto da avallare un ampliamento del catalogo dei diritti inviolabili. Nello specifico, la Seconda Sezione civile ha evidenziato una «necessità dogmatica di ampliare il catalogo dei diritti inviolabili che consentono la risarcibilità dei danni non patrimoniali, includendovi pure il diritto di proprietà, in nome di un'interpretazione (non solo) costituzionalmente e (quindi anche) comunitariamente orientata (ex art. 117 cost., in relazione all'art. 1, Protocollo n. 1, CEDU), e perciò nell'ambito di una rinnovata visione dell'art. 2059 c.c., che attribuisca rilevanza, ai fini dell'ingiustizia del pregiudizio arrecato dal terzo, alla relazione di strumentalità tra il bene

---

<sup>109</sup> A. SCARPA, *Lesione della proprietà e risarcimento del danno non patrimoniale*, in *Giust. civ.*, 2019, pp. 353-372; T. SICA, *Lesione del diritto di proprietà e risarcibilità dei danni non patrimoniale: il consolidamento di un approccio ermeneutico*, cit., p. 286.

<sup>110</sup> T. SICA, *Lesione del diritto di proprietà e risarcibilità dei danni non patrimoniali: il consolidamento di un approccio ermeneutico*, cit., p. 288 ss.

<sup>111</sup> Cass., 17 dicembre 2019, n. 33439, in *Mass. giust. civ.*, 2020; di recente, Cass., 4 febbraio 2021, n. 2623; Cass., 15 gennaio 2021, n. 659 e Trib. Roma, Sez. VI, 22 ottobre 2021, n. 16899, in *Onelegale*.

<sup>112</sup> A. SCARPA, *Lesione della proprietà e risarcimento del danno non patrimoniale*, cit., p. 355.

<sup>113</sup> A. ARBIANI, *La proprietà come diritto dell'individuo: tra diritto internazionale, diritto comunitario e disciplina interna*, in *Giur. it.*, 2010, p. 2228 ss.; V. SCALISI, *Ermeneutica dei diritti fondamentali e principio "personalista" in Italia e nell'Unione Europea*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, I, p. 145 ss.

leso e le utilità potenzialmente realizzatrici di interessi fondamentali della persona»<sup>114</sup>, mantenendo fermo, però, l'onere della prova in capo all'attore di allegare «il fatto produttivo del danno evento alla cosa di proprietà, che possa essere posto a base del ragionamento deduttivo da accertare in giudizio»<sup>115</sup>.

Tali aperture<sup>116</sup> sembrano annoverarsi tra gli elementi che segnalano una crisi del dogma della non risarcibilità del danno non patrimoniale in quanto, nonostante la previsione normativa citata che si presta al richiamo dei concetti di tassatività o di riserva di legge<sup>117</sup>, segnano un chiaro indebolimento della barriera che frena la “spinta” verso la concretizzazione del principio di *réparation intégral* del pregiudizio subito dal soggetto danneggiato dall'illecito<sup>118</sup>.

In considerazione della famosa definizione del campo della responsabilità civile quale «cantiere sempre aperto»<sup>119</sup>, al fine di non restare ancorati in tradizionalismi privi di un attento sguardo alle nuove istanze di tutela, risulta fondamentale, anche attraverso una rinnovata visione dell'art. 2059 c.c., un ampliamento del catalogo dei diritti inviolabili al fine del risarcimento dei pregiudizi non patrimoniali derivanti da lesioni del diritto di proprietà. Ciò anche per attribuire rilevanza all'ingiustizia del pregiudizio arrecato dal terzo e alla relazione di strumentalità tra il diritto leso e «l'utilità potenzialmente realizzatrici di interessi fondamentali della persona»<sup>120</sup>. Pertanto, si ravvisa l'opportunità

---

<sup>114</sup> Cass., Sez. II, 17 dicembre 2019, n. 33439, cit.

<sup>115</sup> Cass., Sez. II, 17 dicembre 2019, n. 33439, cit.

<sup>116</sup> La tematica analizzata si presta facilmente ad indagini di carattere comparatistico al fine di indagare sugli strumenti a tutela della proprietà utilizzati in altri sistemi giuridici. Tra i tanti, basti pensare al sistema austriaco dove all'art. 9 *Staatsgrundgesetz* viene sancita la natura inviolabile della proprietà privata tutelata attraverso procedimenti efficienti volti alla celere liberazione degli immobili da occupanti abusivi. Nel sistema francese, invece, il legislatore si è mobilitato con l'approvazione di un progetto di legge per inasprire le pene nei casi di occupazione abusiva di immobili e per garantire procedimenti che in tempi brevi consentono al proprietario di ritornare nel possesso della *res*. Senza dimenticare, infine, la teoria tedesca, fortemente osteggiata, sul danno da violazione dell'integrità patrimoniale (*Reiner Vermögensschaden*).

<sup>117</sup> A. SCARPA, *Lesione della proprietà e risarcimento del danno non patrimoniale*, cit., p. 354.

<sup>118</sup> In questi termini, T. SICA, *Lesione del diritto di proprietà e risarcibilità dei danni non patrimoniali: il consolidamento di un approccio ermeneutico*, cit., p. 285.

<sup>119</sup> F.D. BUSNELLI, *Non c'è quiete dopo la tempesta. Il danno alla persona alla ricerca di uno statuto risarcitorio*, in *Riv. dir. civ.*, 2012, I, p. 129 ss.

<sup>120</sup> T. SICA, *Lesione del diritto di proprietà e risarcibilità del danno non patrimoniali: il consolidamento di un approccio ermeneutico*, cit., p. 287.

di una lettura costituzionalmente e comunitariamente orientata, alla luce di una visibile antinomia con la ricostruzione europea del diritto di proprietà, rendendosi necessaria un’analisi caso per caso sulla funzione strumentale del bene, prevedendo una possibile estensione applicativa di tale principio anche in presenza di titoli diversi come locazione o comodato<sup>121</sup>. A tal proposito non va comunque sottovalutata la rilevanza penale di alcune fattispecie come quelle di cui agli artt. 614, 633 c.p., che ben potrebbero dar luogo al risarcimento dei danni da reato<sup>122</sup>, aprendo così ulteriori scenari in chiave evolutiva.

7. Come può agevolmente desumersi dai differenti e variabili approdi ai quali continuano a pervenire giurisprudenza e dottrina, lo snodo principale ruota intorno all’ammissibilità o meno del danno *in re ipsa* e la questione, ad essa strettamente connessa, della misura in cui possono configurarsi i danni punitivi o comunque forme risarcitorie con fini non meramente compensativi.

Nonostante il tentativo di “normalizzazione” dei danni *in re ipsa*, realizzato dai più recenti indirizzi giurisprudenziali, le questioni affrontate si collocano tutt’ora in una zona d’ombra ove si annidano molti problemi ancora irrisolti. Alla luce dei principi dettati

---

<sup>121</sup> F. RUGGIERO, *Lo statuto (probatorio) del danno da occupazione illegittima all’esame delle Sezioni unite*, cit., p. 59.

<sup>122</sup> In proposito, A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *Danno dinamico-relazionale, danno morale, danno “da reato” nel sistema polifunzionale della responsabilità civile*, cit., pp. 737-778; F. CARNELUTTI, *Danno o reato*, Padova, 1930; L. COVIELLO, *L’art. 185 del codice penale e la risarcibilità dei danni morali in materia civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1932, p. 313.

Nello specifico, si condivide la tesi per la quale il danno da reato costituirebbe un modello indipendente, parallelo e strutturalmente autonomo rispetto alla responsabilità civile, infatti, il risarcimento ex art. 185 cod. pen., dopo la sua emancipazione dall’art. 2059 cod. civ., è del tutto idoneo a svolgere -in campo civilistico ed in presenza di un fatto reato- una funzione autonoma, deterrente e punitiva, sia nell’ambito contrattuale che extracontrattuale e sia per quanto riguarda i danni patrimoniali che non. La natura punitiva della responsabilità nascente dal danno da reato, si evince, come osservato da parte della dottrina, dall’enunciato contenuto nel secondo comma dell’art. 185 cod. pen., nella parte in cui si fa riferimento al fatto-reato, al danno patrimoniale o non patrimoniale derivante dalla condotta delittuosa ed all’obbligo di risarcimento nascente in capo al reo o in capo ai soggetti che, in base alle norme di diritto civile, sono chiamati a rispondere per un fatto commesso da altri. Ma soprattutto, è stato osservato come fosse necessario “rispolverare” la funzione punitivo-deterrente della riparazione del danno - patrimoniale e non - da reato al fine di tutelare anche situazioni nelle quali si assisteva a lesioni di diritti costituzionalmente garantiti (a seguito dell’estensione dell’area del danno risarcibile) che non rilevano per il diritto penale nonché al fine di evitare un’abrogazione interpretativa della citata disposizione del codice penale.

dalle Sezioni unite non resta che attendere le ripercussioni pratiche e processuali dei medesimi, soprattutto in merito all'effettiva portata dell'onere di allegazione richiesto<sup>123</sup>. Ciò al fine di identificare o, quantomeno, chiarire i labili confini del danno normale o presunto nell'ambito della responsabilità civile, soprattutto nei casi di lesione di un diritto reale.

Il fondato timore evidenziato dalla Terza Sezione di consentire, attraverso forme di automatismo, un risarcimento in assenza di un danno effettivo dovrebbe confrontarsi anche con l'ipotesi opposta, ovvero il pericolo di mancato riconoscimento di una tutela risarcitoria nei casi in cui il danno c'è «ma non si vede»<sup>124</sup>, pregiudicando, irrimediabilmente, il titolare del diritto dominicale che subisce un danno ingiusto non risarcibile. Il discorso andrebbe indirizzato verso l'obiettivo di non creare vuoti di tutela, consapevoli del fatto che, come autorevolmente riconosciuto<sup>125</sup>: «il proprietario, il cui bene è stato occupato abusivamente, ha subito un danno»<sup>126</sup>, suscettibile, tra l'altro, di provocare anche pregiudizi non connotati da rilevanza economica. Il danno di cui si discute, lontano dal potersi considerare un danno irrefutabile, risulterebbe esistente e risarcibile a prescindere dalla facoltà che il proprietario abbia o meno esercitato, dovendosi tutelare il contenuto del diritto di proprietà nella sua interezza, anche in un'ottica di coerenza con l'ordinamento giuridico e con la(e) funzione(i) attribuibili alla responsabilità civile. Queste autorevoli osservazioni sono idonee ad aprire nuovi scenari anche sull'assolutezza del binomio “danno evento” e “danno conseguenza”, alla luce di diverse perplessità emerse negli ultimi anni<sup>127</sup>.

Pur non volendo aderire *tout court* alla teoria normativa, è difficile negare che in alcune circostanze - come quella esaminata nel presente lavoro - proprio l'evento dell'illegittima aggressione di un diritto integra gli estremi materiali del pregiudizio di cui

---

<sup>123</sup> F. PIAIA, *L'occupazione illegittima di immobili: dal danno “in re ipsa” al danno “normale” o “presunto”*, cit., p. 64.

<sup>124</sup> Per richiamare il titolo della nota di R. PARDOLESI, *Alla ricerca del danno da occupazione illecita*, cit.

<sup>125</sup> In tal senso anche B. SASSANI e M. MAGLIULO, *«In re ipsa, tantem in re aliena»*, cit., cc. 3678- 3685.

<sup>126</sup> G. PONZANELLI, *La falsa alternativa tra danno in re ipsa e danno conseguenza: in attesa delle Sezioni unite*, cit., p. 891.

<sup>127</sup> F. MEZZANOTTE, *Cos'è in re ipsa nel “danno in re ipsa”?*, cit., p. 1825.

si chiede il risarcimento, risultando i successivi sviluppi della vicenda dannosa meramente eventuali e non indispensabili per attivare la tutela per equivalente. Tutto ciò per dire che un medesimo fatto può essere al tempo stesso evento lesivo (e quindi danno ingiusto) ed effetto economico negativo (danno ingiusto risarcibile)<sup>128</sup>, avallando la tesi della possibile creazione di un catalogo di danni risarcibili *in re ipsa* sulla base delle peculiarità di alcune fattispecie concrete. Tali considerazioni si collocano in pieno nel dibattito ancora aperto sulla configurabilità dei danni *in re ipsa* nel sistema risarcitorio nostrano, in quanto tale tipologia di danno rivestirebbe una componente *lato sensu* punitiva, quale fisiologica espressione della natura polifunzionale e proteiforme<sup>129</sup> della responsabilità civile. In disaccordo con i fautori della tesi negazionista<sup>130</sup>, non si ravvisa alcun fondato timore di una rimodulazione *contra legem* del sistema di responsabilità civile che attraverso l'ammissione del danno *in re ipsa* genererebbe un ingresso incondizionato<sup>131</sup> dei *punitive damages*.

Partendo dall'assunto per il quale i danni punitivi andrebbero considerati più come uno strumento di civiltà giuridica che come una «bizzarra categoria di danni estranea al sistema»<sup>132</sup> da temere anche nei casi previsti dalla legge<sup>133</sup>, proprio ipotesi come quella dell'occupazione abusiva di immobile dovrebbero far riflettere sull'idoneità e

---

<sup>128</sup> In questi termini, F. MEZZANOTTE, *Cos'è in re ipsa nel “danno in re ipsa”?*, cit., c. 1825.

<sup>129</sup> G.M. MARSICO, *Sull'occupazione sine titulo e danno in re ipsa: natura proteiforme della responsabilità civile e danni punitivi*, in *Notariato*, 2023, p. 417.

<sup>130</sup> C. BARBERIO, *Danno da perdita del rapporto parentale; tra danni in re ipsa e danni presuntivi*, in *Danno e resp.*, 2023, p. 195.

<sup>131</sup> Sulla questione, G.M. MARSICO, *Sull'occupazione sine titulo e danno in re ipsa*, cit., p. 417 ss.

<sup>132</sup> E. SACCHETTINI, *Una bizzarra categoria di danni estranea al sistema*, in *Guida dir.*, 2017, p. 50.

<sup>133</sup> In argomento, Cass., Sez. un., 5 luglio 2016, n. 16601, in *DeJure*. In dottrina, A. MONTANARI, *Del “risarcimento punitivo” ovvero dell'ossimoro*, 2019, in *DeJure*; ID., *La resistibile ascesa del risarcimento punitivo nell'ordinamento italiano (a proposito dell'ordinanza n. 9978/2016 della Corte di Cassazione)*, in *Dir. civ. cont.*, 2017, pp. 1-26; R. PARDOLESI e A. PALMIERI, *I danni punitivi e le molte anime della responsabilità civile*, in *Foro it.*, 2017, I, cc. 2630-2639; P. PARDOLESI, *I punitive damages nell'ordinamento italiano*, in *Seminari di diritto privato comparato*, a cura di P. PARDOLESI, Bari, 2011, p. 59; ID., *La Cassazione, i danni punitivi e la natura polifunzionale della responsabilità civile: il triangolo no!*, in *Corriere giur.*, 2012, p. 1068; M. GRONDONA, *La responsabilità civile tra libertà individuale e responsabilità sociale. Contributo al dibattito sui «danni punitivi»*, Napoli, 2017; M. LA TORRE, *Un punto fermo sul problema dei “danni punitivi”*, in *Danno e resp.*, 2017, p. 419; E. AL MUREDEN, *I punitive damages tra limiti del diritto interno e apertura delle Sezioni unite*, in *Studi in onore di Pasquale Stanzone*, Napoli, 2018, p. 1750 ss.; F. QUARTA, *Risarcimento e sanzione nell'illecito civile*, Napoli, 2013, p. 420 ss.; ID., *Effettività dei diritti fondamentali e funzione deterrente della responsabilità civile*, in *Danno e resp.*, 2019, p. 95 ss.

l'adeguatezza del sistema di tutele predisposto nonché sull'utilità o meno di particolari meccanismi processuali sull'onere della prova, anche in considerazione dei tempi della giustizia italiana. Inoltre, non sembra ammissibile alcuna indagine sulla volontà o meno del titolare del diritto reale di utilizzare - e come utilizzare - l'immobile. Un simile esame risulta una compressione del diritto di proprietà in quanto la scelta del non uso, volendo anche solo per un attimo aderire totalmente alle tesi negazioniste del danno *in re ipsa*, esporrebbe il proprietario ad un utilizzo abusivo ed impunito del suo bene da parte di terzi. Pertanto, appare invece condivisibile l'orientamento per cui il semplice fatto di avere a disposizione una *res* per un caso di necessità, già di per sé soddisfa un bisogno del proprietario suscettibile, tra l'altro, di valutazione economica<sup>134</sup>, essendo egli libero di gestire il bene in qualsiasi modo, anche attraverso il non uso.

A sostegno ulteriore di tali conclusioni si fa osservare quanto statuito in una recentissima pronuncia della Corte Costituzionale in merito all'art. 633 c.p. nella parte in cui si applica anche all'invasione a scopo abitativo di edifici in stato di abbandono<sup>135</sup>. L'argomentazione prospettata dalla Consulta sembra fornire elementi a sostegno della tesi qui prospettata. Invero, considerato che la norma penale in questione è adibita a punire lo spoglio funzionale, l'oggetto della tutela non può non essere il contenuto di cui all'art. 832 c.c., senza alcuna distinzione e quindi anche terreni incolti o non produttivi, nonché edifici disabitati o abbandonati. Pertanto, condividendo pienamente quanto affermato dalla Corte Costituzionale, dallo stato di abbandono non può discendere un automatico effetto estintivo dello *ius excludendi alios* riservato al titolare della situazione di attribuzione del bene, né, pertanto, della pretesa punitiva rivolta alla tutela di quel diritto<sup>136</sup>.

L'indagine tende ormai a concludersi, dopo aver ripercorso i passaggi fondamentali del dibattito in materia di (non) risarcibilità del danno da occupazione *sine titulo*, nonché dell'acceso contrasto su aspetti di non poco conto sull'individuazione del danno ingiusto risarcibile, si ritiene di dover attendere i futuri sviluppi che ci sveleranno se, sul piano

---

<sup>134</sup> P. TRIMARCHI, *La responsabilità civile: atti illeciti, rischio, danno*, cit., p. 608.

<sup>135</sup> C. Cost., 27 febbraio 2024, n. 28, cit.

<sup>136</sup> C. Cost., 27 febbraio 2024, n. 28, cit.

pratico, effettivamente il risultato sarà quello prefigurato dalla corte, ma l'impressione condivisa «è che quel compromesso (volutamente ricercato) tra la teoria normativa e la teoria causale sia stato raggiunto a spese del proprietario»<sup>137</sup>, attribuendo all'occupante un inedito diritto all'occupazione abusiva.

#### ABSTRACT

Il contributo si propone di ripercorrere i principali orientamenti sui temi più caldi in materia di risarcimento del danno da occupazione abusiva di immobile da parte di privati. Partendo dalle sentenze gemelle delle Sezioni unite del 15 novembre 2022, verranno affrontate le tematiche relative alla configurabilità del danno *in re ipsa* nel nostro sistema risarcitorio nonché la problematica dei danni difficilmente documentabili. I recenti approdi giurisprudenziali andranno, infatti, considerati come nuovi punti di partenza che, nel tentativo di mitigare posizioni diametralmente opposte, hanno offerto agli studiosi del diritto un'imperdibile occasione per ritornare su temi classici della responsabilità civile.

The essay analyzes the issue of compensation resulting from illegal occupation of property by private individuals. Starting from the twin sentences of 15th November 2022, the issues relating to the configurability of damages *in re ipsa* in our compensation system and the problem of damages that are difficult to document. The recent jurisprudential developments are as new starting points which, in an attempt to mitigate diametrically opposed positions, have offered an opportunity to return to classic topics of liability rules.

#### KEYWORDS

Occupazione abusiva di immobile - responsabilità civile - risarcimento - danno *in re ipsa*

Illegal occupation of property - civil liability - compensation - damage *in re ipsa*

Napoli, luglio 2024

---

<sup>137</sup> B. SASSANI e M. MAGLIULO, «*In re ipsa, tantem in re aliena*», cit. c. 3686.