

Possesso di immobile – Riconsegna del bene da parte dell'occupante, che richiede l'indennità per miglioramenti ed addizioni da lui apportati alla cosa-. Diritto del possessore al rimborso per le spese straordinarie sostenute – Applicabilità dell'art. 115

Immobile detenuto dal detentore a titolo qualificato (prima come conduttore e poi, sulla base di un contratto preliminare di vendita) - Inapplicabilità all'occupante senza titolo della norma che riconosce il relativo diritto del possessore all'indennità per le riparazioni straordinarie effettuate - Cass., sez. III, ordinanza n. 29924 del 13 ottobre 2022, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il Tribunale, adito dal proprietario l'attore, accoglieva la domanda da questi proposta di accertamento dell'occupazione abusiva da parte del convenuto di un suo immobile, con condanna del medesimo al relativo rilascio ed alla restituzione dei frutti percepiti, mentre rigettava la domanda riconvenzionale avanzata dallo stesso convenuto per sentire dovuto dalla controparte ricorrente l'indennizzo richiesto a titolo di rimborso delle spese straordinarie sostenute per gli importanti interventi effettuati, necessari per mantenerne la piena operatività dell'immobile.

La Corte d'Appello, respinto il gravame relativo alla domanda principale, in parziale riforma della sentenza impugnata, respingeva la riconvenzionale proposta dal convenuto al fine di ottenere una condanna dell'attore al rimborso delle spese straordinarie da lui sostenute.

Avverso detta decisione ha proposto ricorso per cassazione l'appellato soccombente, insistendo per l'accoglimento della propria domanda riconvenzionale ai sensi dell'art. 1150 c.c.

Decisione La Suprema Corte respingeva il ricorso, sulla base del seguente principio: *“la previsione dell'art. 1150 c.c. (che attribuisce il possessore all'atto di restituzione dell'immobile occupato il diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie ed all'indennità per i miglioramenti arrecati all'immobile stesso) è di natura eccezionale e non può, quindi, applicarsi, in via analogica, al detentore qualificato o a qualsiasi soggetto diverso, per cui doveva confermarsi la decisione impugnata che aveva respinto la domanda di rimborso di dette spese, essendo stato detenuto il bene, prima a titolo di locazione e successivamente in virtù di un contratto preliminare di vendita, sul presupposto che si configurasse una situazione di mera detenzione qualificata, essendo carente l'**animus possidendi**” (vedi anche conf. **Cass. n. 28379/2017**).*