

Risarcimento del danno - valutazione e liquidazione - danno emergente e lucro cessante – Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 15757 del 27/07/2015

Abusiva occupazione di immobile - Danno risarcibile - Condizioni e limiti - Fattispecie.

In tema di occupazione abusiva di immobile, il danno patrimoniale subito dal titolare del bene - della cui prova egli è sempre onerato - dipende dall'atteggiarsi del suo godimento su di esso nel momento in cui si verifica l'occupazione, giacché solo se esista un godimento diretto o indiretto si concretizza un danno emergente da rapportare alle utilità che egli avrebbe potuto acquisire dal bene se non occupato, mentre, in caso contrario, sarà al più ipotizzabile un lucro cessante, da identificare nell'impossibilità di realizzare la modalità di godimento diretto che era stata programmata prima dell'occupazione, ovvero una modalità di godimento indiretto che si sia presentata "medio tempore" e resa, del pari, impossibile dall'occupazione. (Nella specie, la S.C. ha annullato la sentenza impugnata che aveva escluso l'esistenza di un danno da occupazione di una mansarda, già oggetto di un contratto di comodato precario, ritenendo che il giudice di merito avrebbe potuto provvedere alla "aestimatio" del pregiudizio facendo applicazione di criteri equitativi di liquidazione, come l'individuazione del corrispettivo della locazione dell'immobile a terzi, posto che, oltretutto, la stessa occupante aveva ammesso nel corso del giudizio che un simile bene, sul mercato immobiliare, era reperibile ad un canone mensile di locazione compreso tra gli 800 e i 1.200 euro).

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 15757 del 27/07/2015