



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
– II SEZIONE CIVILE –

Il Giudice

- letti gli atti, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 25 settembre 2020, nel procedimento sommario di cognizione a margine indicato, ha emesso la seguente

ORDINANZA

1.- La Fondazione "Niccolò Piccolomini" per l'Accademia d'arte drammatica (di seguito: la Fondazione) ha riassunto, ai sensi degli artt. 353 c.p.c. e 125 disp. att. c.p.c., il ricorso *ex art. 702-bis* c.p.c. proposto nei confronti di Roma Capitale esponendo quanto segue.

Essa è proprietaria, fra l'altro, per testamento del fu conte Niccolò Piccolomini, di un'area sita nel comune di Roma alla Via Gregorio VII – Largo Cardinal Clemente Micara della superficie di mq 7.719, identificata in catasto al f. 431, part.lla 34 (ora 303), 21-87 (ora 412), 32p e 26p. Il 22.11.1983 stipulò un atto d'obbligo, seguito da un atto integrativo del 16.2.1984, con l'allora Comune di Roma – che intendeva promuovere una procedura di espropriazione di quell'area per adibirla a parcheggio, come da delibera del Consiglio comunale in data 29.11.1983 – per la conclusione di un contratto di locazione di durata annuale, salvo rinnovo, al canone di £ 5.500.000. Il contratto di locazione non fu mai stipulato, ma l'area venne di fatto consegnata al Comune e quest'ultimo pagò il corrispettivo pattuito: ciò fino al settembre 2012, allorquando la Fondazione comunicò al Comune il suo intendimento di non rinnovare il rapporto e richiese la restituzione dell'area. Seguirono lunghe trattative per la stipula di un nuovo accordo per un canone annuo di € 110.000,00, che non andarono a buon fine; pertanto, la Fondazione intimò al Comune lo sfratto per finita locazione. Il giudizio che ne seguì si concluse con la sentenza n. 24311/2015 del 9.12.2015, divenuta irrevocabile, che respinse il ricorso, non essendovi alcun valido contratto fra le parti e non avendo il Comune assunto alcuna obbligazione in forza dell'atto d'obbligo sottoscritto dalla sola Fondazione.

Ritenendo essersi formato il giudicato anche sull'occupazione senza titolo dell'area in questione da parte dell'amministrazione comunale, il 5.5.2016 la Fon-

dazione propose ricorso ai sensi dell'art. 702-*bis* c.p.c. chiedendo dichiarare il suo diritto alla restituzione dell'area e a ottenere il risarcimento dei danni, da liquidarsi in separato giudizio, per l'indebita occupazione sino al rilascio effettivo. L'ordinanza del Tribunale di Roma in data 30.12.2016 che, in accoglimento dell'eccezione posta da Roma Capitale, dichiarò il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore di quella esclusiva del giudice amministrativo è stata riformata dalla Corte d'appello di Roma con la sentenza n. 3564/2019 del 29.5.2019, che ha rimesso le parti dinanzi il giudice di primo grado.

La Fondazione ricorrente, pertanto, riassunto il giudizio chiede l'accoglimento delle domande inizialmente formulate.

2.- Roma Capitale eccepisce pregiudizialmente l'inammissibilità del ricorso alla procedura di cognizione sommaria, ritenendo che il rapporto fra le parti rientri fra le cd. cessioni di fatto, soggette allo speciale rito locatizio di cui all'art. 447-*bis* c.p.c.; in ogni caso, rileva che la complessità della vicenda non si presta alla trattazione con il rito sommario e che è inoltre censurabile la scelta di aver frazionato la domanda, chiedendo in questa sede la condanna generica e riservando a separato giudizio la quantificazione del danno lamentato.

Nel merito, la resistente contesta che il giudicato formatosi all'esito del giudizio di sfratto per finita locazione si estenda anche alla (pretesa) natura indebita dell'occupazione dell'area. Peraltro, un titolo giuridico giustificativo della detenzione dell'area esiste ed è costituito dall'atto d'obbligo del 1983, integrato dal successivo atto del 1984. Roma Capitale osserva altresì che nessuna prova del danno lamentato è stata offerta dalla ricorrente e, comunque, prima dell'introduzione del presente giudizio non risulta esservi stato alcun valido atto interruttivo della prescrizione del diritto, espressamente eccepita. Da ultimo, la resistente oppone anche la carenza di prova del diritto di proprietà a titolo originario dell'immobile, prova necessaria nei giudizi di rivendica, qual è, in sostanza, quello in esame.

3.- Le eccezioni preliminari sollevate da Roma Capitale sono infondate.

La *causa petendi* del presente giudizio è, senza alcun dubbio, l'occupazione senza titolo dell'area in questione. La sentenza n. 24311 del 9.12.2015, passata in giudicato, ha infatti respinto la domanda di sfratto per finita locazione proprio perché non sussiste alcun rapporto di locazione fra le parti, dopo aver rilevato d'ufficio la nullità "*del contratto di locazione dedotto in giudizio*". Ciò in quanto, osserva la decisione, l'atto d'obbligo e il successivo atto aggiuntivo non hanno avuto, da parte del Comune di Roma, valida accettazione che, al pari della volontà di rinnovo, avrebbe

dovuto concretarsi – come affermato dalla costante giurisprudenza della Cassazione – in un atto scritto trattandosi di rapporto negoziale con una pubblica amministrazione.

Né Roma Capitale ha indicato per quali ragioni sia ravvisabile nella fattispecie in esame una cd. cessione di fatto, essendosi limitata solo ad allegarne la sussistenza. Siffatta indicazione è tanto più necessaria quanto più si consideri che simili cessioni – come essa stessa rileva – sono realizzate *contra legem* o *contra pacta*, hanno ad oggetto il contratto di locazione e sono effettuate in favore di un terzo, che viene immesso nel godimento dell'immobile.

Il presente giudizio, quindi, non andava introdotto, né svolto, secondo il rito speciale dell'art. 447-bis c.p.c.

E neppure può definirsi giudizio di particolare complessità, non compatibile con il rito sommario di cognizione, poiché si tratta soltanto di accertare la natura indebita o meno dell'occupazione dell'area da parte della resistente e valutare se sussista il danno lamentato.

Infine, non v'è alcun "*illegittimo frazionamento del processo*" nel richiedere in questa sede l'accertamento del danno dedotto, lasciandone la liquidazione ad un successivo giudizio. Si tratta, invece, dell'esercizio di una facoltà espressamente riconosciuta dalla legge (art. 278 c.p.c.).

4.- Con riguardo al merito della controversia, è senz'altro meritevole di accoglimento l'argomentazione della resistente in ordine all'insussistenza di un giudicato sull'occupazione senza titolo dell'area in questione.

In effetti il Tribunale, adito per accertare la finita locazione e convalidare lo sfratto intimato, non avrebbe potuto – senza incorrere nel vizio di ultra-petizione – dichiarare che l'amministrazione comunale occupasse l'area della ricorrente priva alcun titolo legittimante. Pronunciando sulla domanda, il giudice ha escluso che fosse stato instaurato fra le parti alcun rapporto di locazione di fonte contrattuale, in particolare quello derivante, secondo la prospettazione della Fondazione che sul punto non è stata contrastata da Roma Capitale (cfr. sentenza in atti), dall'atto d'obbligo del 1983 e dall'atto aggiuntivo del 1984.

Può tuttavia affermarsi che Roma Capitale è priva *ab origine* di un titolo giuridico valido per l'occupazione dell'area.

Infatti, la sentenza n. 24311/2015, come già osservato, ha rilevato d'ufficio la nullità "*del contratto di locazione dedotto in giudizio*", rendendolo così privo di effetti perché mai venuto ad esistenza ed escludendo, a maggior ragione, che abbia potuto rinnovarsi tacitamente. Gli atti unilaterali (atto d'obbligo e atto integrativo), sottoscritti dalla Fondazione e fonte di obblighi per la stessa, sono a loro volta privi di

effetti quantomeno dal settembre 2012, allorché l'odierna ricorrente manifestò a Roma Capitale la volontà di “*avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo tacito dell'atto d'obbligo*” (cfr. lettera della Fondazione in data 12.9.2012). Se ne conclude che “*non sussiste e non è mai esistito alcun valido titolo che legittimasse Roma Capitale all'esercizio di una situazione di occupazione dell'area de qua*” (così afferma la sentenza della Corte d'appello di Roma 29.5.2019, n. 3564, che ha dichiarato appartenere il presente giudizio alla giurisdizione ordinaria).

Stabilito che la resistente occupa *sine titulo* l'area della Fondazione, va dichiarato il diritto di quest'ultima alla sua restituzione immediata, libera da cose e persone. Al riguardo, non è corretta l'eccezione di Roma Capitale circa il difetto di prova del diritto di proprietà a titolo originario sull'area in questione, poiché, come osservato dalla Corte d'appello nella sentenza citata da ultimo, nella specie si controverte “*su una domanda di restituzione e di risarcimento a fronte di un contratto dichiarato nullo*”. Sicché non necessita la *probatio diabolica* pretesa dalla resistente sulla scorta di precedenti giudiziari che hanno qualificato come azione di rivendicazione la domanda con cui l'attore chieda di dichiarare abusiva ed illegittima l'occupazione di un immobile di sua proprietà da parte del convenuto, con conseguente condanna dello stesso al rilascio del bene ed al risarcimento dei danni da essa derivanti, senza ricollegare la propria pretesa al venir meno di un negozio giuridico, che avesse giustificato la consegna della cosa e la relazione di fatto sussistente tra questa ed il medesimo convenuto (Cass. 14.1.2013, n. 705 e 4.7.2005, n. 14135). La proprietà dell'area in capo alla Fondazione, comunque, non è mai stata contestata da Roma Capitale prima del presente giudizio ed è anzi stata riconosciuta nella delibera del Consiglio comunale in data 29.11.1983, in forza della quale furono sottoscritti dalla Fondazione l'atto d'obbligo e l'atto integrativo.

5.- Va altresì accolta la domanda di condanna generica al risarcimento dei danni. Per costante giurisprudenza 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 (cfr., *ex pluribus*, Cass. 28.8.2018, n. 21239; 6.8.2018, n. 20545; 9.8.2016, n. 16670; 15.10.2015, n. 20823). Nel caso di specie, la prova del danno, costituito dai mancati introiti ritraibili dall'utilizzo del bene, è indirettamente fornita dall'impiego reale dell'area da parte di Roma Capitale nel corso degli anni. È circostanza pacifica, infatti, che l'area è stata destinata a parcheggio di *pullmann* turistici e di autovetture in zona altamente appetibile per la sua vocazione turistica, limitrofa alla Città del Vaticano. Ed è ragionevole afferma-

re che la stessa attività di parcheggio ben avrebbe potuto essere svolta dalla ricorrente, eventualmente affidandola in appalto a terzi.

Il diritto al risarcimento va riconosciuto per periodo compreso fra il quinquennio antecedente la data notificazione del ricorso introduttivo del presente giudizio (13.10.2016) e la data di effettiva riconsegna dell'immobile. In difetto di atti interruttivi posti in essere in precedenza è infatti maturata la prescrizione, eccepita da Roma Capitale.

6.- Le spese processuali seguono la soccombenza e vengono quantificate come in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55/2014 (causa di valore indeterminato, non di particolare importanza per la complessità delle questioni trattate).

P.Q.M.

- dichiara che Roma Capitale è tenuta alla immediata restituzione in favore della Fondazione "Niccolò Piccolomini" per l'Accademia d'arte drammatica dell'area sita nel comune di Roma alla Via Gregorio VII – Largo Cardinal Clemente Micara della superficie di mq 7.719, identificata in catasto al f. 431, part.lla 34 (ora 303), 21-87 (ora 412), 32p e 26p, libera di persone e beni;

- condanna Roma Capitale a risarcire alla Fondazione "Niccolò Piccolomini" per l'Accademia d'arte drammatica i danni, da liquidarsi in separato giudizio e maturati nel periodo specificato in motivazione, conseguenti all'occupazione illegittima dell'area indicata al capoverso precedente;

- condanna Roma Capitale a rifondere alla Fondazione "Niccolò Piccolomini" per l'Accademia d'arte drammatica le spese processuali, liquidate in € 2.767,00 per compensi professionali (di cui € 1.620,00 per la fase di studio ed € 1.147,00 per la fase introduttiva), oltre rimborso forfettario delle spese generali, IVA e CPA come per legge.

Si comunichi.

Roma, 27 ottobre 2020.

Il Giudice
(dott. Francesco Oddi)