



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

664 - - / 2016

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GIUSEPPE MARIA BERRUTI - Presidente -
Dott. ANGELO SPIRITO - Consigliere -
Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Consigliere -
Dott. DANILO SESTINI - Consigliere -
Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Rel. Consigliere -

Oggetto

Comodato costituito dal
venditore - Inopponibilità
all'acquirente del bene -
Richiesta dell'acquirente di
restituzione del bene -
Illegittimità della perdurante
occupazione - Decorrenza

Ud. 17/09/2015 - PU

R.G.N. 21471/2012

Rom 664
Rep. e. l.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 21471-2012 proposto da:

CS

X

OA

X

, elettivamente domiciliati in ROMA,
PIAZZA G. MAZZINI 27, presso lo studio dell'avvocato FRANCO
PASTORE, che li rappresenta e difende giusta procura speciale a
margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

COMUNE ROMA, ora ROMA CAPITALE, in persona del Sindaco
pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEL TEMPIO
DI GIOVE 21, presso lo studio dell'avvocato ROSALDA ROCCHI,

2015
1794

gk



che lo rappresenta e difende giusta procura speciale a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3056/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 27/06/2012, R.G.N. 3556/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/09/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RICCARDO FUZIO che ha concluso per il rigetto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso notificato il 25 maggio 2005, CS , deducendo di aver acquistato, nel 1994, un immobile e che quest'ultimo era detenuto dal Comune di Roma, in forza di comodato concluso con il suo dante causa, chiedeva al Tribunale di Roma, sezione distaccata di Ostia, la condanna del predetto ente al rilascio del bene in parola, in ragione dell'inopponibilità del contratto di comodato ovvero per scadenza dello stesso, nonché al risarcimento dei danni patiti, da liquidare in separato giudizio.

Si costituiva il Comune di Roma, contestando la domanda attorea e chiedendone il rigetto.

Interveniva nel processo OA , comproprietaria dell'immobile in questione.

In data 23 aprile 2007, le parti stipulavano un contratto di locazione relativo all'immobile in questione e il Comune risarciva il danno per il periodo successivo al 31 dicembre 2005, fatto salvo l'esito del giudizio.

Il Tribunale adito, con sentenza del 16 febbraio 2010, dichiarava inammissibile l'intervento dell'O e cessata la materia del contendere, rigettava la domanda di condanna generica al pagamento



dei frutti civili per il mancato godimento del bene e condannava l'attore e l'O al pagamento delle spese di lite.

Avverso tale sentenza i soccombenti proponevano gravame cui resisteva l'Amministrazione comunale.

La Corte di Appello di Roma, con sentenza del 27 giugno 2012, in parziale accoglimento dell'appello e in parziale riforma della sentenza di primo grado, condannava il Comune di Roma al risarcimento dei danni, in favore del solo C, limitatamente al periodo dal 22 dicembre 2004 al 31 dicembre 2005, da liquidarsi in separato giudizio, e compensava tra tutte le parti le spese del doppio grado del giudizio di merito.

Avverso la sentenza della Corte territoriale, CS e OA

hanno proposto ricorso per cassazione, illustrato da memoria, sulla base di un unico motivo, cui ha resistito il Comune di Roma, ora Roma Capitale, con controricorso, pure illustrato da memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso, lamentando "violazione dell'art. 1372, 2° comma c.c. e dell'art. 1219 c.c. in relazione all'art. 1809 e 1810 c.c. – Contraddittorietà della motivazione", i ricorrenti deducono che, stante l'inopponibilità al terzo acquirente del contratto di comodato stipulato dall'alienante, la detenzione, da parte del comodatario, dell'immobile che persiste dopo l'acquisto dello stesso da parte del terzo acquirente, sarebbe qualificabile come mera occupazione priva di titolo, in violazione non già di un obbligo contrattuale ma della regola del *neminem laedere*, sicché, mentre il comodante avrebbe l'onere di sollecitare la restituzione del bene, l'acquirente, non essendo legato da alcun vincolo contrattuale con il comodatario, non avrebbe l'onere di mettere in mora quest'ultimo, in quanto tale detenzione del bene si



configurerebbe come illecito aquiliano e, quindi, ai sensi dell'art. 1219 c.c., non sarebbe necessaria la messa in mora.

Ad avviso dei ricorrenti, la Corte di merito, ritenendo illecita la detenzione in parola soltanto a decorrere dalla data della richiesta di restituzione del bene formulata dall'acquirente e risarcibile il danno solo in presenza di tale non necessaria messa in mora, avrebbe violato gli artt. 1372 e 1219 c.c..

Il C e la O si dolgono della contraddittorietà della motivazione della Corte territoriale che, da una parte, affermerebbe l'inopponibilità del contratto di comodato nei confronti dell'acquirente e, dall'altra, in virtù di tale contratto, così considerandolo opponibile, riterrebbe che il comodatario sia tenuto al risarcimento non già dalla data della compravendita – come sostenuto, invece, dai ricorrenti – bensì a decorrere dalla data della messa in mora.

1.1. Il motivo è infondato.

Il contratto di comodato di un bene stipulato dall'alienante di esso in epoca anteriore al suo trasferimento non è opponibile all'acquirente del bene stesso, atteso che le disposizioni dell'art. 1599 c.c. non sono estensibili, per il loro carattere eccezionale, a rapporti diversi dalla locazione (Cass. 15 maggio 1991, n. 5454). L'acquirente a titolo particolare della cosa data in precedenza dal venditore in comodato non può, quindi, risentire alcun pregiudizio dall'esistenza di tale comodato e ha, pertanto, il diritto di far cessare, in qualsiasi momento, a suo libito, il godimento del bene da parte del comodatario e di ottenere la piena disponibilità della cosa. (Cass. 17 ottobre 1992, n. 11424; Cass. 7 settembre 1966, n. 2343; Cass. 27 gennaio 1964, n. 195; Cass. 13 settembre 1963, n. 2502).



Risulta evidente che l'inopponibilità all'acquirente del contratto di comodato stipulato prima della vendita dall'alienante e l'illegittimità dell'occupazione da parte del comodatario si pongono su piani diversi. Pertanto, alla luce dei principi sopra ricordati, correttamente e senza incorrere in contraddizioni motivazionali, la Corte di merito, nel determinare l'inizio dell'occupazione illegittima del bene da parte del Comune, ai fini del risarcimento dei danni, ha correttamente fatto riferimento al momento in cui, con lettera ricevuta dall'Amministrazione comunale in data 22 dicembre 2004, il C ha manifestato la sua volontà di disporre del bene acquistato, in quanto sola dalla predetta data l'occupazione del bene in questione da parte del Comune è diventata illegittima, in quanto effettuata *invito domino*.

Va peraltro rimarcato che la Corte di merito, contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti, non considera la predetta lettera inviata all'Amministrazione Comunale come atto di messa in mora, ma esclusivamente come atto di manifestazione al comodatario della volontà dell'acquirente di voler disporre liberamente del bene.

2. Il ricorso deve essere, pertanto, rigettato.

3. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in complessivi euro 5.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori, come per legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 17 settembre 2015.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Ric. 2012 n. 21471

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

-5-

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 18 GEN 2016
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA