

CONTINUA DA PAGINA 17

32° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

2ª PARTE - OCCUPAZIONE ABUSIVA E RISARCIMENTO DEL DANNO

la clausola penale che predetermina il maggior danno ex art. 1591 c.c. e la clausola penale che predetermina il danno da risoluzione.

Azioni possessorie e risarcimento del danno

avv. Carlo del Torre

Il ristoro del danno da perdita del possesso ha dei risvolti differenti rispetto al risarcimento dei danni conseguenti a lesione del diritto di proprietà, costringendo, secondo la giurisprudenza prevalente, ad una dimostrazione più puntuale e precisa sia nell'*an*, sia nel *quantum*. Il problema pratico, tuttavia, è l'effettiva soddisfazione del danneggiato, atteso che ben raramente i responsabili risultano essere soggetti solvibili. Nell'intervento si svolge una approfondita disamina di tutti questi aspetti evidenziando, altresì, come, ai fini della tutela, sarebbe meglio incentivare maggiormente l'applicazione rigorosa delle norme in materia di azione possessoria, riducendo il più possibile i tempi di emissione di un provvedimento di reintegra e le tempistiche della successiva esecuzione.



Tempi processuali di esecuzione e risarcimento del danno

avv. Paolo Prato

L'intervento affronta il tema del credito risarcitorio in difesa della proprietà immobiliare nel caso di occupazione *sine titulo* degli immobili, alla luce del fatto che la tempistica necessaria a reintegrare il proprietario nel possesso effettivo del bene non è normalmente così rapida da rendere marginale il risarcimento del pregiudizio nel frattempo subito. Nella relazione si evidenzia anche come la natura del danno o meglio della prova del danno da occupazione senza titolo sia al vaglio delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, il cui intervento consentirebbe di risolvere finalmente i contrasti sorti in punto.



Separazione e mancato rilascio della casa coniugale

avv. Ascanio Sforza Fogliani

La casa, elemento essenziale del rapporto matrimoniale, può divenire uno dei principali elementi di contrasto in caso di separazione. L'assegnazione della casa coniugale costituisce titolo esecutivo nei confronti del coniuge non assegnatario, quindi se quest'ultimo non adempie spontaneamente è possibile mettere ad esecuzione il provvedimento tramite azione esecutiva di rilascio. Situazione diversa se la casa non viene assegnata ad uno dei due coniugi, per cui in capo ad uno dei due si concretizza l'ipotesi di occupazione *sine titulo*, di modo che l'avente diritto dovrà esperire la relativa azione per ottenere il rilascio dall'altro coniuge. Situazione ancora diversa nel caso in cui la casa non sia in proprietà ma in locazione, e non venga assegnata: in caso il titolare del contratto comunichi recesso al locatore, la permanenza nell'immobile da parte dell'altro coniuge fa sorgere in capo allo stesso l'ipotesi di occupazione senza titolo, ma, in questo caso non sarà il coniuge intestatario del contratto ad agire nei confronti dell'altro per occupazione *sine titulo*, ma starà al proprietario (già locatore) ricorrere alla relativa azione per ottenere il rilascio dall'altro coniuge. Nell'intervento si svolge una approfondita disamina di tutti questi aspetti evidenziando altresì, in argomento, come alle azioni predestinate consegua anche il risarcimento del danno da parte dell'occupante *sine titulo*.



Garanzia in caso di mancato rilascio

avv. Paola Tamanti

Nell'ipotesi di fideiussione prestata da un terzo per tutti gli obblighi assunti con il contratto di locazione, il fideiussore risponde anche dei danni per ritardata restituzione della cosa locata e quindi dell'indennità di occupazione pari al corrispettivo convenuto fino alla riconsegna. Nell'intervento si svolge un'accurata disamina di questi aspetti.



La prova del maggior danno nelle locazioni abitative anche "a canone concordato"

avv. Annamaria Terenziani

Come è possibile provare il maggior danno derivante da una non conforme o mancata tempestiva riconsegna dell'immobile da parte del conduttore? L'intervento affronta questo interrogativo precisando come si tratti, in questo caso, di un pregiudizio che vada oltre la semplice indennità di occupazione, che può essere provato con ogni mezzo, anche con presunzioni ed evidenziando, altresì, la relazione causale fra l'inadempimento del conduttore ed il prodursi di tale danno. Si potrà, così, far riferimento alle proposte ricevute, a contratti stipulati successivamente alla liberazione o precedenti, sottoposti alla condizione della restituzione dell'immobile entro un determinato e ragionevole termine, o, ancora, ad opportunità contingenti legate alle caratteristiche dell'immobile o fiscali (bonus edilizi).



La prova del maggior danno nelle locazioni ad uso diverso

avv. Francesco Massimo Tiscornia

L'intervento esamina il caso di occupazione abusiva di immobili al termine del contratto o comunque senza titolo, in particolare evidenziando come il danno che il proprietario reclami non sia *in re ipsa* ma debba essere provato (pur con un alleggerimento del relativo onere) anche tramite presunzioni sull'intenzione di metterlo a frutto. Viene altresì affrontata la questione della possibile liquidazione equitativa da parte del giudice.



Le ferrovie

Le ferrovie incontrarono la violenta opposizione dei proprietari di canali e delle compagnie di battelli a vapore che all'epoca gestivano la maggior parte dei trasporti. Un enorme numero di leggi, regolamentazioni e restrizioni fu emanato da diverse assemblee legislative statali per la pressione esercitata dai proprietari dei canali, nel tentativo di intralciare e bloccare lo sviluppo delle ferrovie. Questo veniva fatto nel nome del "benessere collettivo" (!). Quando fu costruito il primo ponte ferroviario sul Mississippi, i proprietari delle compagnie di navi a vapore del fiume intentarono un'azione legale contro il suo costruttore, e il tribunale ordinò la distruzione del ponte in quanto "ostacolo materiale e disturbo". La Corte Suprema ribaltò, con una maggioranza risicata, la sentenza e permise la conservazione del ponte.

Ayn Rand