Tribunale | Sciacca | **Civile** | **Sentenza** | 14 ottobre 2025 | **n. 309**

Data udienza 14 ottobre 2025

Integrale

Separazione - Detenzione sine titulo dell'immobile - Irrilevanza delle condizioni economiche del detentore abusivo

TRIBUNALE ORDINARIO di SCIACCA

Sezione Civile

IL G.O.T. DEL TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA, DOTT. FILIPPO BARBA, IN DATA DEL 14/10/2025, HA EMESSO LA PRESENTE

SENTENZA CON CONTESTUALE MOTIVAZIONE

NEL PROCEDIMENTO PORTANTE IL N. 153/2025 DEL RUOLO GENERALE AFFARI CIVILI E CONTENZIOSI VERTENTE TRA:

(...) NATO A (A.) IL (...), C.F.: (...)

Rappresentato e difeso: dall'Avv. ..

PARTE RICORRENTE

CONTRO

(...), NATA A IL (...), C.F.: (...)

Rappresentato e difeso: dall'Avv. ...

PARTE RESISTENTE

avente ad oggetto: Occupazione senza titolo di immobile

Svolgimento del processo

Con ricorso ex art. 281 undecies c.p.c. depositato in data 22.02.2025, parte ricorrente adiva l'intestato Tribunale per ivi sentir accogliere le seguenti domande e conclusioni:

- "Accertare e dichiarare lo stato di occupazione abusiva del' immobile sito in via (...) n. 43, da parte della sig.ra (...) e, per l'effetto, ordinarne il rilascio immediato;

- Condannare la sig.ra (...)al pagamento dell'indennità di occupazione pari ad Euro 400,00 per ogni mese di occupazione abusiva o altra misura da determinarsi anche in via equitativa;

Con vittoria di spese e compensi processuali, oltre rimborso spese forfettarie ex D.M. n. 55 del 2014, CPA e IVA, maggiorate del 30% ai sensi dell'art. 4, comma 1 bis, del D.M. n. 55 del 2014".

A sostegno delle spiegate domande, rappresentava che all'esito del giudizio di separazione giudiziale dei coniugi, con la sentenza n. .../2024, passata in cosa giudicata, il Tribunale di Sciacca oltre a pronunciare la separazione, rigettava la domanda di assegnazione della casa coniugale, sita in (...), via (...)n. 43, identificata al NCEU del Comune di (...) al Foglio (...), p.lla (...), avanzata dalla odierna resistente (...)

Essendo lo stesso ricorrente proprietario esclusivo del predetto immobile, e non sussistendo titolo alcuno per la detenzione da parte della resistente (...)rivendicava la consegna dello stesso e l'accoglimento delle spiegate domande.

Costituitasi in giudizio, la resistente (...)per il tramite del proprio difensore, contestava integralmente il ricorso, evidenziando di aver percepito, nell'anno 2025, una pensione sociale di circa Euro 300,00 mensili e di non avere altre risorse economiche per trovare un altro alloggio. Circostanza questa impeditiva del rilascio della casa in favore del ricorrente. Chiedeva, pertanto, accogliersi le seguenti conclusioni:

Rigettare tutte le domande del ricorrente in quanto infondate in fatto e in diritto; - Rigettare la domanda tesa ad ottenere di rilascio dell'immobile, sito in (...) in Via (...) n. 43

- Rigettare la domanda tesa ad ottenere un contributo pari ad Euro 400,00 mensili relativa all'indennità di occupazione, conseguentemente:

- 1) disporre ed autorizzare la Sig.ra (...)a rimanere, per il tempo necessario di trovare altra sistemazione

2) autorizzare la ricorrente a rimanere nell'abitazione sita in (...) Via (...), disporre a carico della sig.ra (...)l'obbligo di versare la somma di Euro 100,00 a titolo locazione, atteso che le condizioni economiche della stessa, sono molto limitate".

Avente natura documentale, all'udienza del 09.09.2025, il giudizio veniva rinviato all'odierna udienza per la discussione e decisione ove venivano precisate le conclusioni e, all'esito della discussione, veniva deciso per il tramite della presente sentenza con contestuale motivazione, il cui dispositivo veniva letto all'esito della camera di consiglio.

Motivi della decisione

Le domande di parte ricorrente sono fondate e meritano di essere integralmente accolte, per quanto infra motivato e nei limiti specificati.

Nello specifico caso, per cui oggi è sentenza, non v'è motivo di contendere né in ordine alla proprietà immobiliare, né in ordine alla insussistenza di un valido titolo legittimante la detenzione della ex casa coniugale da parte della resistente (...)

E' infatti indiscutibile la circostanza che, in forza della sentenza dichiarativa della separazione coniugale, già passata in cosa giudicata, la specifica domanda spiegata dalla moglie (...) avente ad oggetto l'assegnazione della casa coniugale, di cui esclusivo proprietario è l'odierno ricorrente (...) è stata rigettata.

Conseguentemente, salva l'esistenza di altro titolo legittimante non affatto addotto né allegato da parte resistente, è indubbio che la detenzione dell'Immobile da parte della odierna resistente (...) è "sine titulo".

Ad ulteriore conferma di ciò, inoltre, va evidenziato come le difese dalla stessa spiegata sono finalizzate ad ottenere una autorizzazione (richiesta non affatto concedibile da questo Tribunale che non può disporre, in assenza di specifica disposizione normativa, della proprietà privata in testa ad ogni singolo cittadino, imponendo allo stesso l'obbligo di sottoscrivere un contratto di locazione ad uso abitativo) a continuare ad abitare l'immobile versando il relativo corrispettivo.

Le prove documentali ed i fatti addotti dalle parti processuali, valutabili ex art. 115 c.p.c., non possono che confermare, ove ancora possa ritenersi discutibile, che la detenzione dell'immobile da parte della resistente (...)è "sine titulo" non giustificata da un contratto di locazione, da un contratto di comodato, da un provvedimento giudiziale di assegnazione reso nel giudizio di separazione coniugale.

Inevitabilmente e conseguentemente, a prescindere dal dato fattuale della dedotta impossibilità economica a reperire altro immobile ad uso abitativo, deve pervenirsi all'accoglimento della domanda di parte ricorrente inerente la restituzione dell'immobile, così come va accolta la domanda avente ad oggetto il diritto di fare propri i frutti civili derivanti dal godimento dello stesso immobile di cui, dalla data di notifica del ricorso introduttivo del presente giudizio (nessuna prova in ordine ad una precedente richiesta di riconsegna da cui far decorrere il dies a quo risulta agli atti), il ricorrente (...) non ha potuto disporre con diritto ad essere indennizzato con una somma mensile di Euro 100,00, idonea a soddisfare il c.d. danno che lo stesso ha subito per il solo fatto di aver perso la disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità, anche solo potenziale, ricavabile dallo stesso.

Alla soccombenza segue anche quella alle spese di lite che, in relazione al valore del giudizio dichiarato, si liquidano in complessivi Euro 700,00, oltre rimborso nonché rimborso spese generali 15%, IVA e CPA come per legge, di cui si dispone il pagamento in favore del (...), avendo parte ricorrente avanzato richiesta di ammissione al patrocinio a spese dello Stato.

P.Q.M.

il G.O.T. del Tribunale di Sciacca, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa,

- DICHIARA che la resistente (...)detiene "sine titulo" l'immobile sito in (...), via (...) n. 43, identificata al NCEU del Comune di M. al Foglio (...), p.lla (...);

- CONDANNA la resistente (...)al rilascio, entro giorni P3 dalla pubblicazione della presente sentenza, in favore del ricorrente (...) dell'immobile sito in , via n. 43, identificata al NCEU del Comune di (...) al Foglio (...), p.lla (...);

- CONDANNA la resistente (...)al pagamento dell'indennità di occupazione "sine titulo" dell'Immobile sito in (...), via (...) n. 43, identificata al NCEU del Comune di M. al Foglio (...), p.lla (...), nella misura determinata in via equitativa di Euro 100,00 a decorrere dalla data di notifica del ricorso introduttivo del

presente giudizio fino alla data di effettivo rilascio, oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza al soddisfo.

- CONDANNA la resistente (...)alla refusione delle spese di lite che si liquidano in complessivi Euro 700,00, oltre rimborso nonché rimborso spese generali 15%, IVA e CPA come per legge, di cui si dispone il pagamento in favore dell'ERARIO, avendo parte ricorrente avanzato richiesta di ammissione al patrocinio a spese dello Stato.

Così deciso in Sciacca, il 14 ottobre 2025.

Depositata in Cancelleria il 14 ottobre 2025.

Data udienza 14 ottobre 2025

Massima redazionale

Separazione - Detenzione sine titulo dell'immobile - Irrilevanza delle condizioni economiche del detentore abusivo

La detenzione di un immobile da parte di un soggetto che non sia titolare di un valido titolo (contratto di locazione, comodato, provvedimento giudiziale di assegnazione) è considerata "sine titulo" e, pertanto, abusiva. In assenza di un titolo legittimante, il proprietario ha diritto alla restituzione dell'immobile, anche se la controparte si trova in condizioni economiche disagiate. La difficoltà economica del soggetto che occupa l'immobile senza titolo non costituisce motivo sufficiente per impedire la restituzione del bene al proprietario. Il Tribunale non può imporre al proprietario l'obbligo di stipulare un contratto di locazione o di consentire la permanenza nell'immobile in assenza di una specifica disposizione normativa. Il proprietario che non ha potuto disporre dell'immobile a causa dell'occupazione abusiva ha diritto a un'indennità per il periodo di indisponibilità del bene. Tale indennità può essere determinata in via equitativa dal giudice, anche in misura inferiore rispetto a quanto richiesto dal ricorrente. La prova della legittimità della detenzione dell'immobile grava su chi la invoca. In mancanza di documenti che attestino un titolo valido, la detenzione è considerata abusiva. Il giudice valuta le prove documentali e i fatti addotti dalle parti ai sensi dell'art. 115 c.p.c.. In seguito al giudizio di separazione tra i coniugi, il Tribunale di Sciacca aveva già pronunciato la separazione e rigettato la domanda di assegnazione della casa coniugale avanzata dalla moglie. L'immobile in questione era di proprietà esclusiva del marito. Nonostante la sentenza di separazione e il rigetto della domanda di assegnazione, la moglie continuava a occupare l'immobile, senza alcun titolo legittimante (contratto di locazione, comodato, provvedimento giudiziale). Il marito ha presentato ricorso chiedendo l'accertamento dello stato di occupazione abusiva dell'immobile, l'ordine di rilascio immediato dell'immobile e la condanna al pagamento di un'indennità di occupazione mensile. La moglie si è opposta al ricorso, sostenendo di percepire una pensione sociale di circa 300 euro mensili e di non avere altre risorse economiche per trovare un altro alloggio. Ha chiesto di poter rimanere nell'immobile per il tempo necessario a trovare una nuova sistemazione e, eventualmente, di versare una somma ridotta a titolo di locazione. Il Tribunale ha ritenuto fondate le domande del ricorrente, accertando che la detenzione dell'immobile da parte della moglie era "sine titulo" e ordinando il rilascio dell'immobile, la corresponsione di un'indennità di occupazione e la condanna alle spese di lite.