



spia al diritto

Direttore scientifico

Prof. Giuseppe Amarelli

Comitato scientifico

Alessandro De Santis

Fabio Maffei

Ugo Torsi

01 / 2026 [GENNAIO – MARZO]

RIVISTA TRIMESTRALE

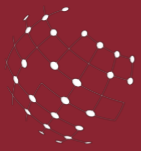
Anno I

ISSN 2281-6402

www.spiaaldiritto.it

All'interno

- Occupazione *sine titulo*,
- Lo statuto della giustizia riparativa,
- L'illegittimità del diritto di prelazione nel *project financing*,
- La partecipazione alla gara ad evidenza pubblica dei raggruppamenti temporanei d'impresa,
- FOCUS: Referendum costituzionale, le ragioni del sì e del no.



“SPIA AL DIRITTO” è una rivista trimestrale di scienze giuridiche

Registrata presso il Tribunale di Napoli al n. 77 del 03/12/2012

Anno I, n. 1, aprile 2026

Direttore responsabile e scientifico: Professore Giuseppe Amarelli.

Comitato scientifico: Alessandro De Santis, Fabio Maffei, Ugo Torsi.

Editore: M&C Militerni – Polo di Biodiritto, Via Arangio Ruiz 83, Napoli (NA).

ISSN 2281-6402

Luogo di pubblicazione: Napoli (NA) 80122, Via Arangio Ruiz 83.

E-mail: redazione@spiaaldiritto.it

Sito web: www.spiaaldiritto.it

© 2026 M&C Militerni – Polo di Biodiritto. Tutti i diritti riservati. È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo effettuata, senza l'autorizzazione scritta dell'editore.

Occupazione *sine titulo*

Commento all'Ordinanza della Corte di Cassazione, Sez. III, 23 gennaio 2026, n. 1535

AVVOCATO UGO TORSI

L'ordinanza in commento offre un'importante occasione per analizzare la disciplina del risarcimento del danno derivante da occupazione *sine titulo* di un immobile, alla luce dei principi consolidati dalle Sezioni Unite con la nota sentenza n. 33645/2022. La Corte di Cassazione, accogliendo il ricorso, cassa la decisione della Corte d'Appello per aver erroneamente applicato i criteri di riparto dell'onere probatorio e per aver mal interpretato la natura della domanda risarcitoria, fornendo al contempo chiarimenti fondamentali sulla liquidazione del danno e sulla sua estensione temporale in caso di illecito permanente. La questione centrale affrontata dalla Corte riguarda la corretta qualificazione e liquidazione del danno patito dal proprietario a seguito dell'occupazione illegittima del proprio bene. La Corte d'Appello, pur riconoscendo l'illegittimità dell'occupazione, aveva rigettato la domanda risarcitoria sul presupposto che, avendo l'occupante già versato un'indennità, sarebbe stato onere del proprietario provare di aver perso occasioni per ricavare un utile di importo maggiore.

La Suprema Corte censura tale impostazione, richiamando integralmente l'insegnamento delle Sezioni Unite (sentenza n. 33645/2022). Viene ribadito che la locuzione «danno in *re ipsa*» deve essere sostituita con quella, più precisa, di «danno presunto» o «danno normale». Tale danno si identifica con il danno emergente, inteso come «la concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto». Per ottenere il risarcimento di tale pregiudizio, il proprietario ha l'onere di allegare la lesione della sua facoltà di godimento. A fronte di tale allegazione, sorge per il convenuto l'onere di una contestazione specifica, ad esempio sostenendo che il proprietario non avrebbe comunque esercitato il diritto di godimento. Solo in caso di specifica contestazione, l'attore è tenuto a fornire la prova, anche tramite presunzioni, del godimento perso.

Diverso è il lucro cessante, che consiste nello «specifico pregiudizio subito, rappresentato dall'impossibilità di concedere il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o di venderlo ad un prezzo più conveniente». Solo per questa tipologia di danno è richiesta la prova rigorosa di una specifica occasione perduta.

L'errore della Corte d'Appello – secondo la Cassazione – è stato quello di applicare l'onere probatorio previsto per il lucro cessante a una domanda che verteva chiaramente sul danno emergente. La richiesta della parte, infatti, era parametrata alla differenza tra il valore locativo di mercato (indicato tramite le quotazioni OMI) e l'indennità già percepita, configurandosi quindi come una pretesa di ristoro per la

perdita del godimento “normale” del bene. Inoltre, la Corte sottolinea che, una volta accertata l’esistenza di un danno di non agevole quantificazione, il giudice ha il potere-dovere di procedere alla liquidazione in via equitativa ai sensi dell’art. 1226 c.c. (Cass. Civ., Sez. 3, N. 19681 del 16-07-2025). La presunta inadeguatezza dei parametri OMI prodotti non poteva, quindi, condurre al rigetto della domanda, ma avrebbe dovuto spingere il giudice a esercitare il proprio potere di liquidazione equitativa, utilizzando come riferimento il canone locativo di mercato.

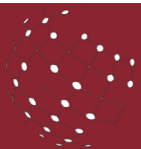
Sebbene l’ordinanza in commento non si soffermi esplicitamente sulla genesi dell’illegittimità dell’occupazione, il tema del danno da occupazione *sine titulo* impone una riflessione sulla distinzione tra occupazione illegittima originaria e sopravvenuta, distinzione che assume un rilievo decisivo per l’individuazione del *dies a quo* dell’obbligazione risarcitoria.

L’occupazione illegittima originaria si verifica quando l’appropriazione del bene avviene fin dall’inizio in assenza di un titolo giuridico valido. È il caso tipico della violazione di domicilio o dell’invasione di terreni o edifici (art. 634-bis c.p.), in cui l’agente si immette nel possesso o nella detenzione del bene altrui ab origine in modo illecito. In queste ipotesi, il diritto al risarcimento del danno sorge contestualmente all’inizio dell’occupazione, poiché la lesione del diritto di godimento del proprietario è immediata.

Invece, l’occupazione illegittima sopravvenuta si ha quando un’occupazione, inizialmente legittima perché fondata su un titolo (contrattuale o legale), diviene illegittima in un momento successivo a causa del venir meno di tale titolo. Le casistiche sono varie, un classico esempio è rappresentato dal conduttore che non rilascia l’immobile alla scadenza del contratto che diventa quindi un occupante *sine titulo*. La sua detenzione, prima lecita, si trasforma in illecita. Il danno è specificamente disciplinato dall’art. 1591 c.c., che obbliga il conduttore a corrispondere il canone convenuto fino alla riconsegna, salvo il maggior danno.

Altro esempio che qui si vuole richiamare è rappresentato dal comodatario che, a seguito della richiesta di restituzione del bene da parte del comodante, si rifiuta di rilasciarlo e muta la sua detenzione da legittima a illegittima (Cass. Civ., Sez. 3, N. 6056 del 28-02-2019).

O ancora, in materia di procedure di espropriazione per pubblica utilità un’ipotesi frequente riguarda l’occupazione d’urgenza da parte della Pubblica Amministrazione. Se l’occupazione, inizialmente legittima, si protrae oltre i termini previsti senza che venga emesso il decreto di esproprio, essa si trasforma in un illecito permanente (Cass. Civ., Sez. 1, N. 16403 del 10-06-2021). In questo contesto, si distingue tra l’indennità dovuta per il periodo di occupazione legittima e il risarcimento del danno per il successivo periodo di occupazione *sine titulo* (Cass. Civ., Sez. 1, N. 22364 del 03-08-2025).



La distinzione è cruciale perché il momento in cui l'occupazione diventa illegittima segna l'inizio del decorso della prescrizione del diritto al risarcimento e il *dies a quo* per il calcolo del danno. Nel caso di specie, la domanda della parte copriva il periodo dal luglio 2009, data in cui essa è subentrata nella proprietà e ha iniziato a gestire i rapporti, evidenziando come da quel momento l'assenza di un contratto di locazione formalizzato rendesse, a suo avviso, l'occupazione priva di titolo valido.

Un altro profilo di grande interesse affrontato dalla Corte riguarda l'estensione temporale della domanda risarcitoria. La Corte d'Appello aveva dichiarato inammissibile la richiesta di risarcimento per i danni maturati dopo la precisazione delle conclusioni in primo grado e fino al rilascio, qualificandola come un'inammissibile "condanna in futuro". La Cassazione ribalta anche questa conclusione, affermando un principio consolidato: l'occupazione illegittima costituisce un illecito permanente, il cui danno si produce di giorno in giorno. Di conseguenza, la parte danneggiata può chiedere il risarcimento non solo del danno già verificatosi al momento della domanda, ma anche di quello che matura nel corso del processo, fino alla data della decisione. Tale richiesta non viola il divieto di domande nuove, in quanto si tratta di un mero ampliamento quantitativo della pretesa originaria, fondata sulla medesima *causa petendi* (la prosecuzione dell'illecito). La Corte chiarisce che tale estensione è ammissibile anche in appello, ai sensi dell'art. 345 c.p.c., per i danni sofferti dopo la sentenza di primo grado.