



AREA DEL DIRITTO CIVILE, COMMERCIALE E DEL LAVORO

CASO IN MATERIA DI “OCCUPAZIONE SENZA TITOLO, DANNO *IN RE IPSA*? ”

27 giugno 2022

Relatore: prof. avv. Massimo Franzoni

Ordinario di diritto civile nell’Università di Bologna

La Società Alfa - società attiva nel settore dell’acquisto, della ristrutturazione, costruzione e vendita di fabbricati - nel 2012 si rende aggiudicataria all’asta di un immobile pignorato per la somma di 2 milioni di Euro, che versa dopo aver contratto apposito finanziamento bancario, nel contesto di un progetto che prevede la riqualificazione e la rivendita dell’immobile.

Dopo il decreto di trasferimento, Alfa si attiva per entrare nel possesso dell’immobile, ma il debitore pignorato Tizio non lo abbandona spontaneamente e si rifiuta di cooperare, costringendo la stessa Alfa ad intraprendere azione per il rilascio forzoso. Tale azione, per effetto della condotta di Tizio, si protrae per 9 anni.

La Società Alfa, nel frattempo, deve sostenere i costi per gli interessi legati all’esposizione bancaria e gli altri costi legati alla titolarità dell’immobile ed oltretutto non può vendere lo stesso, vedendo bloccata la propria ordinaria operatività. Incarica, quindi, un professionista di elencare e quantificare tutti i danni legati a siffatta vicenda e, sulla base dell’elaborato così formato, agisce nei confronti di Tizio per ottenere il risarcimento di tali danni.

Tizio si costituisce, contestando le domande di Alfa e negando che l’occupazione dell’immobile da parte sua abbia provocato danni alla Società Alfa.

Quid iuris?