

RG 14619/2015

TRIBUNALE DI ROMA

Ref. N° 18686/15

Settima sezione civile

Il Giudice, a scioglimento della riserva;

letti gli atti di causa;

OSSERVA

1. _____ proponeva ricorso ai sensi dell'art. 1168 c.c., nella qualità di figlia ed erede di _____, esponendo che la predetta _____ era deceduta il 15.11.14; che l'appartamento nel quale viveva la _____, sito in Roma, via _____, era condotto in locazione, essendo di proprietà di _____; che, al fine di poter procedere allo svuotamento dell'immobile, gli eredi avevano continuato a corrispondere il canone di locazione; che il 23 _____, figlio della ricorrente, constatava che un fabbro e altri due soggetti, qualificatisi per mariti delle proprietarie, stavano cambiando la serratura della porta. Ciò premesso, chiedeva che fosse ordinato il ripristino della serratura dell'appartamento, anche al fine di asportare le suppellettili di proprietà della _____.

Si costituivano _____ ed _____, chiedendo il rigetto del ricorso.

2. Il ricorso è infondato.

La ricorrente non è legittimata ad agire in possessorio, ai sensi dell'art. 1168 c.c., rispetto all'immobile di cui è causa.

La stessa, infatti, ha asseritamente agito in qualità di erede di _____, che conduceva in locazione detto immobile.

Ma, al riguardo, a parte la questione della mancata prova della qualità di erede, deve rilevarsi che, come condivisibilmente affermato dal Giudice di legittimità, gli istituti della successione e dell'accessione nel possesso, disciplinati dall'art 1146 c.c., non sono applicabili alla detenzione. Invero, costituendo la detenzione di un determinato bene manifestazione di facoltà inerenti ad un rapporto obbligatorio, una successione sia a titolo universale che particolare può ipotizzarsi solo nel rapporto medesimo, ove la natura di esso lo consenta (Cass., n. 1407 del 1976).

Nel caso in esame, tuttavia, la successione nel rapporto di locazione deve escludersi in quanto, non risulta che la ricorrente fosse convivente con la _____, non potendo quindi trovare applicazione l'art. 6 della legge n. 392 del 1978.

Inoltre, alla morte della _____, il contratto di locazione era già scaduto da tempo, tanto che era stata convalidata, nei confronti di quest'ultima, la licenza per finita locazione. La _____ pertanto, si trovava in una situazione di detenzione precaria, in quanto non assistita da alcun titolo, con la conseguenza che, in ogni caso, per il principio della immutabilità del rapporto possessorio nell'erede con effetto dall'apertura della successione (art. 1146, 1° comma, cod. civ.) la detenzione precaria resta tale anche per il successore. Quest'ultimo, pertanto, si configura come mero detentore precario della *res locata al de cuius* (Cass., n. 6965 del 2001).

Per quanto riguarda la domanda relativa alle suppellettili appartenute alla _____ la stessa si evidenzia del tutto generica e quindi infondata, non avendo l'istante neanche minimamente specificato quali esse siano.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

PQM

Rigetta il ricorso.

Condanna _____ al pagamento delle spese di lite che liquida in euro 100,00, per spese vive ed euro 2400,00, per compensi, oltre spese generali, IVA e CAP come dovuti.

Roma 29.9.15

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria
Roma, il 29 SET 2015
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Giuseppe Ferrante

H. Zindin
Mario Tancredi