

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