



Giovedì 27/11/2025

Occupazione abusiva di terreni: la Cassazione conferma il risarcimento e chiarisce i principi sul danno

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con l'Ordinanza n. 30521/2025, pubblicata il 19 novembre, la Corte di Cassazione ha respinto il ricorso proposto dagli eredi dell'ex proprietaria di alcuni terreni occupati per anni senza titolo, confermando la decisione della Corte d'appello di Genova sul rilascio delle aree e sul risarcimento del danno da occupazione illegittima.

Nel pronunciamento, la Cassazione richiama e condivide i principi espressi dalle Sezioni Unite n. 33654/2022, riportati testualmente:

- "In caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione a terzi dietro corrispettivo, restando, invece, non risarcibile il venir meno della mera facoltà di non uso, quale manifestazione del contenuto del diritto sul piano astratto, suscettibile di reintegrazione attraverso la sola tutela reale."
- "In tema di risarcimento del danno da occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il proprietario è tenuto ad allegare, quanto al danno emergente, la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito (sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato), di cui, a fronte della specifica contestazione del convenuto, è chiamato a fornire la prova anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza; poiché l'onere di contestazione, la cui inosservanza rende il fatto pacifico e non bisognoso di prova, sussiste soltanto per i fatti noti, l'onere probatorio sorge comunque per i fatti ignoti al danneggiante, ma il criterio di normalità che generalmente presiede, salvo casi specifici, alle ipotesi di mancato esercizio del diritto di godimento, comporta che l'evenienza di tali fatti sia tendenzialmente più ricorrente nelle ipotesi di mancato guadagno."

<https://www.cortedicassazione.it>