

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
Ottava Sezione Civile

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. (OMISSIS), ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. (OMISSIS) del R.G.A.C.C. dell'anno 2022, e vertente

tra

A.T.E.R. di Roma – Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma – C.F. (OMISSIS), P.I. (OMISSIS), con sede in Roma, (OMISSIS), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, giusta procura generale alle liti per atto del Notaio in Roma dott. (OMISSIS) – rep. n. (OMISSIS), dall'Avv. (OMISSIS), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, (OMISSIS);

ATTORE

contro

(OMISSIS) (C.F.: OMISSIS), nato a (OMISSIS), residente in (OMISSIS), rappresentato e difeso, giusta delega in atti, dall'Avv. (OMISSIS), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, (OMISSIS);

CONVENUTO

OGGETTO: impugnazione testamento e restituzione immobile

CONCLUSIONI

Per parte attrice:

“In via principale e nel merito:

Rigettare l'eccezione di carenza di interesse in capo ad Ater per tutto quanto sopra detto;

Rigettare l'eccezione di carenza di legittimazione passiva ex adverso formulata per aver il medesimo convenuto accettato l'eredità in data (OMISSIS);

Sempre in via principale e nel merito:

Accertata e dichiarata la piena legittimazione ed interesse di Ater ad instaurare il presente giudizio ed accertata e dichiarata la indisponibilità ex art. 826 c.c. dell'alloggio pubblico di proprietà Ater sito in Roma (OMISSIS) – matricola n. (OMISSIS), per l'effetto dichiarare la nullità del testamento pubblico del 03/05/2016 Notaio (OMISSIS) del de cuius signor (OMISSIS) il quale ha istituito erede il signor (OMISSIS) in relazione a qualsivoglia diritto sull'alloggio pubblico di proprietà Ater sito in Roma (OMISSIS);

Accertata e dichiarata la indisponibilità ex art. 826 c.c. dell'alloggio pubblico di proprietà Ater sito in Roma (OMISSIS) per l'effetto dichiarare la nullità e/o illegittimità di ogni disposizione posta in essere in relazione al medesimo alloggio ed in favore del signor (OMISSIS) ovvero di qualunque altro soggetto;

Accertata e dichiarata la indisponibilità ex art. 826 c.c. dell'alloggio pubblico di proprietà Ater sito in Roma (OMISSIS) dichiarare la illegittimità della detenzione e/o occupazione in capo e posta in essere dal convenuto signor (OMISSIS);

Per l'effetto, condannare il signor (OMISSIS) a restituire ad Ater di Roma l'alloggio di sua proprietà sito in Roma (OMISSIS) fissando l'esecuzione nel minor tempo possibile. Con condanna di parte convenuta alla lite temeraria ex art. 96 c.p.c. anche in via equitativa”;

Per parte convenuta:

“in via preliminare:

– accertare e dichiarare la carenza di interesse ad agire dell'attore e per l'effetto rigettare la domanda per inammissibilità e/o improcedibilità;

– accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva di (OMISSIS) alla luce di tutte le argomentazioni esposte nella parte motiva;

in via principale e nel merito:

– rigettare la domanda perché assolutamente infondata in fatto e diritto e non provata;

– condannare l'attore, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., comma 1, 2 e 3 al risarcimento dei danni da “lite temeraria” da liquidarsi d'ufficio in via equitativa;

– Con vittoria di spese, competenze ed onorari, oltre I.v.a. e C.p.a. come per legge da distrarsi in favore del procuratore costituito che si dichiara antistatario”;

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'ATER ha evocato in giudizio, dinanzi all'intestato Tribunale, (OMISSIS) per ottenere la declaratoria di nullità del testamento pubblico del 03/05/2016 e della disposizione testamentaria con la quale (OMISSIS), deceduto il 22/09/2016, ha istituito erede universale e ha attribuito a (OMISSIS) “tutti i diritti, nessuno escluso, relativi all'alloggio ATER” sito in Roma, (OMISSIS). Inoltre, sul presupposto che l'alloggio fosse illegittimamente detenuto *sine titulo*, l'ATER ha chiesto di accertare l'illegittimità dell'occupazione e di condannare il convenuto alla restituzione dell'alloggio.

A sostegno delle domande, parte attrice esponeva:

– di essere proprietaria dell'immobile ad uso abitativo sito in Roma, (OMISSIS);

- che l'alloggio *de quo*, già di proprietà dell'Ente INCIS, era stato devoluto ad Ater (già IACP) ai sensi del DPR 1035/1972 a seguito della soppressione del primo;
- che l'immobile *de quo* – alloggio pubblico ed indisponibile ex art. 826 c.c. di proprietà Ater appartenente *ex lege* alla edilizia residenziale pubblica – veniva concesso in locazione al signor (OMISSIS), unitamente al proprio nucleo familiare e, successivamente, a seguito di provvedimento di subentro n. (OMISSIS), al figlio (OMISSIS), il quale decedeva in data 22/09/2016;
- con testamento pubblico del 03/05/2016 per atto Notaio (OMISSIS), (OMISSIS) istituiva (OMISSIS) quale suo unico erede "... attribuendogli in particolare tutti i diritti, nessuno escluso relativi all'alloggio ATER" per cui è causa;
- che il convenuto aveva la detenzione, ovvero occupava *sine titulo* l'alloggio pubblico di proprietà di ATER, con conseguente legittimità della domanda di restituzione.

Si è costituito in giudizio (OMISSIS) eccependo, in via preliminare, la carenza di interesse ad agire dell'attrice e il proprio difetto di legittimazione passiva e, nel merito, contestando le avverse pretese per la loro totale infondatezza in fatto e in diritto, non avendo mai posseduto, detenuto o rivendicato alcun diritto sull'immobile in questione.

Ha inoltre formulato domanda riconvenzionale per responsabilità aggravata ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

A sostegno delle proprie eccezioni e deduzioni, parte convenuta, assumendo di rivestire la qualità di chiamato all'eredità e non di erede, ha sostenuto di non aver mai rivendicato alcun diritto sull'appartamento di cui trattasi, di non essersi mai opposto, né di aver mai contestato il legittimo diritto dell'ATER al subentro dopo la morte di (OMISSIS), di non aver mai detenuto, né posseduto il bene all'interno del quale l'ATER era già entrata autonomamente diversi anni prima.

Con la prima memoria istruttoria, parte attrice ha contestato la qualità di chiamato all'eredità di (OMISSIS), avendo lo stesso accettato espressamente l'eredità di (OMISSIS) con atto in data (OMISSIS).

Con la seconda memoria, parte convenuta ha ribadito di non essere subentrata nei diritti dell'immobile dell'ATER per il solo fatto di aver accettato un'eredità che, in ordine all'immobile in contestazione, non avrebbe prodotto alcun effetto.

La causa è stata istruita attraverso l'acquisizione dei documenti prodotti dalle parti con gli atti introduttivi e con le memorie istruttorie, nonché mediante l'espletamento della prova testimoniale.

All'udienza a trattazione scritta del 27.11.2025, sulle conclusioni trascritte in epigrafe, la causa è stata trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Eccezione di carenza di interesse ad agire di parte attrice.

In via pregiudiziale, è infondata e va pertanto rigettata, l'eccezione di carenza di interesse ad agire dell'ATER, sollevata da parte convenuta, sul presupposto che l'unico titolo che abilita alla detenzione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica è il provvedimento di assegnazione, che ha natura strettamente personale, con la conseguenza, che con la morte

dell'assegnatario, il rapporto di locazione si estingue *ipso iure* e l'alloggio torna automaticamente nella piena disponibilità dell'ente gestore.

In effetti, l'argomentazione giuridica spesa dal convenuto riguarda il merito della controversia e non esclude, nell'ottica della prospettazione attorea, un astratto interesse dell'ATER ad una pronuncia di nullità del testamento con il quale l'ultimo assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica ha disposto in favore di un terzo dei diritti relativi al medesimo alloggio, né alle conseguenziali pronunce di illegittimità dell'occupazione e di condanna del convenuto alla restituzione dell'alloggio in questione.

Ciò che viene in rilievo in questa sede non è la proprietà formale e sostanziale dell'alloggio di cui si discute, chiaramente in capo ad ATER, ma i diritti legati al suddetto bene – quali potrebbe essere il diritto di acquisto od anche di subentro avendo il testatore parlato di “qualsiasi diritto” – che sino a quando non venga pronunciata la nullità del testamento per cui è causa, ATER ritiene che potrebbero essere verosimilmente invocati dal convenuto, con ciò procrastinando ulteriormente le attività istituzionali dell'Ente, come ad esempio, appunto la reimmissione dell'alloggio *de quo* nel circuito delle assegnazioni, ovvero la messa a reddito con la relativa cessione.

Da qui l'interesse di ATER a chiedere, nei confronti dell'erede, la declaratoria di nullità del testamento pubblico oggetto di causa.

Eccezione di carenza di legittimazione passiva di parte convenuta

Una volta accertato che parte convenuta ha espressamente accettato l'eredità del defunto (OMISSIS), in forza del testamento pubblico con il quale ha istituito (OMISSIS) suo erede universale, risulta definitivamente superata la questione della legittimazione passiva di quest'ultimo in termini di titolarità formale del rapporto processuale.

Pertanto, anche l'eccezione di carenza di legittimazione passiva del convenuto è infondata e, in quanto tale, va rigettata.

Domanda di nullità del testamento di (OMISSIS)

Passando al merito della controversia, va innanzitutto esaminata la domanda di nullità del testamento pubblico del 03/05/2016 per atto Notaio (OMISSIS) e della disposizione testamentaria con il quale (OMISSIS) – assegnatario dell'alloggio pubblico di proprietà di ATER sito in Roma, (OMISSIS) – ha istituito (OMISSIS) suo unico erede universale, attribuendogli tutti i diritti, nessuno escluso, relativi al predetto alloggio ATER.

Sebbene le parti concordino sul fatto che, trattandosi di alloggio pubblico appartenente al demanio indisponibile di proprietà ATER, in caso di morte dell'assegnatario, i diritti di locazione dello stesso si estinguono automaticamente senza alcuna possibilità di trasferimento *mortis causa* in favore di terzi, con la conseguenza che l'immobile ritorna nella disponibilità di ATER, salvo il diritto (*iure proprio*) dei familiari in possesso dei requisiti legali di chiedere ed ottenere discrezionalmente l'assegnazione dell'alloggio da parte dell'Ente pubblico, le stesse sono tuttavia in disaccordo circa gli effetti giuridici del testamento e della disposizione testamentaria con i quali l'assegnatario, nonostante ciò, abbia comunque attribuito ad un terzo tutti i propri diritti relativi ad un alloggio ATER.

In ordine al primo profilo, va infatti richiamato il costante orientamento della S.C. secondo il quale “*in materia di locazione di immobili dell'edilizia residenziale pubblica, l'unico titolo che abilita alla locazione è l'assegnazione, con la conseguenza che in caso di morte dell'assegnatario si determina la cessazione dell'assegnazione – locazione ed il ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'ente, il quale può procedere, nell'esercizio del suo potere discrezionale, ad una nuova assegnazione, eventualmente a favore dei soggetti indicati nel*

D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 12, che, in qualità di conviventi ed in presenza delle altre condizioni generali previste dalla normativa, hanno un titolo preferenziale per l'assegnazione, dovendo invece escludersi che possa configurarsi, in base ad un'interpretazione dei principi generali in materia di edilizia residenziale pubblica, un diritto al subentro automatico (Cass. 17/09/2004, n. 18738; Cass. 09/05/2017, n. 11230; Cass. 04/07/2017, n. 16466). (...). Le vicende successorie non incidono sui presupposti indicati, in assenza dei quali non può insorgere il diritto, attribuito iure proprio (cfr. Cass. 10/01/2003, n. 178; Cass. 28/04/2003, n. 6588) ai familiari dell'assegnatario, al subentro nel titolo di assegnazione dell'alloggio e.r.p. (...)” (Cass., ord. n. 10587, Sez. 6[^], del 22 aprile 2021).

Riguardo, invece, alle conseguenze giuridiche di un atto dispositivo dei diritti su un alloggio e.r.p., parte attrice, pur riconoscendo che non mette in discussione la proprietà formale e sostanziale in capo ad ATER, sostiene che, trattandosi di alloggio pubblico ed indisponibile ex art. 826 c.c., sia radicalmente nulla ogni statuizione e/o disposizione, tanto *inter vivos* che *mortis causa*, a favore di terzi dello stesso o dei diritti ad esso inerenti da parte dell'assegnatario.

Conseguentemente, il testamento pubblico dell'assegnatario (OMISSIS) sarebbe nullo avendo ad oggetto un atto di disposizione *mortis causa* di diritti relativi ad un bene pubblico indisponibile, destinato al pubblico servizio e soggetto alla disciplina di cui all'art. 826 c.c.

Invece, il convenuto – che inizialmente aveva negato di aver accettato l'eredità di (OMISSIS), ultimo assegnatario dell'alloggio e.r.p. *de quo*, per poi dover ammettere la circostanza, avendo parte attrice prodotto in giudizio la formale accettazione dell'eredità datata (OMISSIS) – ha fin dall'inizio dichiarato di non aver mai rivendicato alcun diritto di subentro nell'alloggio medesimo, né di poterlo fare non avendone i requisiti legali (non era convivente, né legato da vincoli familiari idonei con il *de cuius*).

Ha dunque sostenuto che la disposizione testamentaria in contestazione fosse radicalmente inefficace (*tamquam non esset*) e non nulla, trattandosi di diritti altrui che non rientravano nel patrimonio del *de cuius* quale assegnatario di alloggio e.r.p. e dei quali lo stesso non poteva disporre in favore dell'erede, anche con riferimento al possesso o alla detenzione.

Inoltre, l'accettazione dell'eredità avrebbe avuto ad oggetto l'universalità dei beni e dei rapporti giuridici trasmissibili facenti capo al *de cuius*, senza alcuna possibilità di trasferire all'erede diritti che non erano nel patrimonio del defunto. Per tale ragione, l'accettazione dell'eredità non avrebbe sanato l'originaria inefficacia della disposizione, né costituito in capo al convenuto alcun titolo sull'alloggio e.r.p.

Ritiene il Giudicante che non si possa predicare la nullità del testamento con il quale l'assegnatario di un alloggio e.r.p. abbia attribuito all'erede tutti i diritti relativi al medesimo alloggio per il solo fatto che si tratti di bene indisponibile destinato al pubblico servizio e soggetto alla disciplina di cui all'art. 826 c.c.

Il Codice, infatti, prevede quale unico caso di nullità del testamento il difetto della forma scritta, soltanto in mancanza di uno dei requisiti formali previsti dall'art. 606, co. 1, c.c.

Il fatto che il testatore abbia disposto di diritti su beni indisponibili di proprietà dell'ATER destinati a pubblico servizio non qualifica l'atto di ultima volontà in termini di contrarietà a norme imperative, ovvero in frode alla legge o con oggetto illecito.

In tale caso, la disposizione testamentaria relativa ai diritti di assegnazione di un alloggio e.r.p. risulta radicalmente inefficace (*tamquam non esset*) non essendo il testatore titolare di tali diritti, i quali, pertanto, neppure cadono in successione, dal momento che, a seguito della morte

dell'assegnatario, si viene a determinare la cessazione dell'assegnazione e l'alloggio rientra nella piena disponibilità giuridica dell'Ente che può procedere ad una nuova assegnazione.

Nel caso, che qui non ricorre, in cui vi siano familiari conviventi dell'assegnatario deceduto in possesso dei requisiti legali, rientra nella discrezionalità dell'ente la facoltà di disporre la nuova assegnazione in loro favore di coloro che vantano *iure proprio* un titolo preferenziale.

Deve pertanto concludersi nel senso della validità del testamento pubblico del 03/05/2016, con il quale (OMISSIS) ha istituito (OMISSIS) suo unico erede universale, mentre va accertata e dichiarata la radicale inefficacia della disposizione con la quale il testatore, assegnatario di un alloggio e.r.p. di proprietà di ATER, ha attribuito all'erede tutti i diritti, nessuno escluso, relativi al medesimo alloggio e.r.p.

Va altresì osservato che, rispetto a siffatta disposizione testamentaria radicalmente inefficace, l'accettazione dell'eredità da parte del convenuto non possiede alcuna efficacia sanante, né ha costituito in capo allo stesso alcun diritto di assegnazione. Essa, invece, rimane valida ed efficace rispetto a tutti gli altri eventuali rapporti giuridici caduti in successione o anche rispetto a eventuali beni sopravvenuti nell'asse ereditario.

Ne consegue che, sotto il profilo giuridico, ATER ha titolo per reimmettere nel circuito delle assegnazioni l'alloggio e.r.p. per cui è causa o per metterlo a reddito, senza che il convenuto, quale erede del precedente assegnatario (OMISSIS), possa vantare alcun diritto in ordine all'occupazione o all'assegnazione dello stesso in suo favore.

In conclusione, essendo l'inefficacia della disposizione testamentaria in esame una forma minore di invalidità rispetto alla nullità invocata da parte attrice, la domanda attorea di nullità non va rigettata, ma va accolta nei più limitati termini dell'inefficacia della disposizione medesima.

Occupazione senza titolo e rilascio dell'immobile di ATER

Sul presupposto che il convenuto occupi senza titolo l'alloggio e.r.p. per cui è causa, ATER ha altresì chiesto di dichiarare l'illegittimità della detenzione e di condannare il convenuto alla restituzione dell'immobile di proprietà dell'ente pubblico.

A sostegno di tali domande, parte attrice ha richiamato la Relazione di Servizio redatta dalla Polizia Municipale di Roma in occasione del sopralluogo del 18 aprile 2018 in cui si dà atto che la portiera dell'immobile riferiva di dover chiedere a (OMISSIS), che acconsentì, l'autorizzazione ad entrare nell'alloggio e.r.p.

Segnatamente, nella Relazione di Servizio, i verbalizzanti hanno annotato che la sig.ra (OMISSIS), portiera dello stabile, "*dichiarava che lei deteneva una chiave dell'appartamento che le era stata lasciata da (OMISSIS). Si precisa che questa chiave la stessa la aveva avuta in consegna già dal sig. (OMISSIS) e siccome la stessa è la portiera dello stabile ha in consegna le chiavi di circa 100 appartamenti. La stessa, su richiesta degli operanti, contattava (OMISSIS) per chiedergli autorizzazione a mostrarci l'appartamento. Quindi si procedeva ad effettuare sopralluogo all'interno dell'appartamento sito al (OMISSIS). L'appartamento si presentava completamente arredato con ancora attiva l'energia elettrica e l'acqua (in quanto condominiale). L'unica utenza che portava i sigilli era quella del gas*".

Il convenuto ha contestato le domande attoree di restituzione dell'immobile sostenendo di non aver mai posseduto, detenuto o rivendicato alcun diritto sull'alloggio in questione.

All'udienza del 25.01.2024, è stata escussa in qualità di testimone la sig.ra (OMISSIS), portiera dello stabile, la quale, interrogata sui capitoli di prova di parte attrice, alla domanda "*Vero che Lei detiene le chiavi dell'alloggio sito in Roma (OMISSIS) in nome e per conto di (OMISSIS)*",

ha risposto: “*non è vero. Conosco (OMISSIS) perché per circa dieci anni è stato in affitto lì*”, mentre alla domanda “*Vero che Lei in sede di sopralluogo effettuato dalla Polizia Municipale in data 18/04/2018 contattava (OMISSIS) per avere l’autorizzazione ad aprire l’alloggio sito in Roma (OMISSIS)*”, ha risposto: “*Ricordo quell’intervento. Confermo quanto ivi riferito. Ho contattato (OMISSIS) perché seguiva (OMISSIS) dal punto di vista amministrativo, stavano nello stesso pianerottolo ed erano diventati amici*”.

In mancanza di qualsiasi atto di diffida e/o messa in mora di ATER e di qualsiasi dichiarazione di diniego alla restituzione dell’alloggio e.r.p da parte di (OMISSIS), i soli elementi che emergono dalla Relazione di Servizio innanzi indicata – per come precisati e integrati dalle dichiarazioni rese dalla portiera, in qualità di testimone – non sono sufficienti a dimostrare né l’occupazione senza titolo, né il diniego, da parte del convenuto, alla restituzione dell’alloggio *de quo agitur*.

Innanzitutto, va rilevato come nel corso del sopralluogo effettuato il 18 aprile 2018 dai Vigili Urbani nell’appartamento assegnato al sig. (OMISSIS) non è stato rinvenuto nessuno, tantomeno (OMISSIS), né sono stati rinvenuti suoi oggetti personali che possano indurre a ritenere che il convenuto avesse occupato l’immobile.

Inoltre, la testimone – della cui attendibilità non v’è motivo di dubitare – ha dichiarato che non conosceva (OMISSIS) in quanto occupante dell’alloggio per cui è causa, ma in quanto conduttore, per circa dieci anni, dell’appartamento posto di fronte a quello per cui è causa.

Anche con riferimento alla circostanza che, in occasione del sopralluogo, la portiera ebbe a contattare (OMISSIS) prima di entrare nell’appartamento in questione, la stessa ha precisato, in sede di testimonianza, di averlo contattato “*perché seguiva (OMISSIS) dal punto di vista amministrativo, stavano nello stesso pianerottolo ed erano diventati amici*” e non quale occupante dell’alloggio in questione.

Manca altresì la prova che il convenuto abbia affidato alla portiera le chiavi dell’appartamento assegnato ad (OMISSIS) in qualità di nuovo detentore dello stesso, piuttosto che quale conoscente del *de cuius*, del quale era solito curare le pratiche amministrative.

Difatti, sempre in occasione del sopralluogo, la portiera ha dichiarato di avere in consegna le chiavi di circa 100 appartamenti dell’edificio e che quelle dell’appartamento in contestazione le aveva già avute in consegna dal sig. (OMISSIS).

In conclusione, non avendo parte attrice – su cui gravava il relativo onere probatorio – fornito la prova dell’occupazione senza titolo dell’alloggio e.r.p. in contestazione da parte del convenuto, vanno rigettate le domande di accertamento dell’illegittimità della detenzione e di condanna di (OMISSIS) alla riconsegna ad ATER dell’immobile medesimo.

Atteso l’esito del giudizio e la reciproca soccombenza, le spese di lite vanno interamente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma – Ottava Sezione Civile, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

- 1) in parziale accoglimento della domanda attorea, accerta e dichiara l’inefficacia della disposizione testamentaria con la quale (OMISSIS), mediante testamento pubblico del 03.05.2016, ha attribuito all’erede (OMISSIS) tutti i diritti, nessuno escluso, relativi

all'alloggio di edilizia residenziale pubblica di proprietà di ATER meglio descritto in motivazione;

2) rigetta le domande attoree di accertamento dell'illegittimità della detenzione e di condanna di (OMISSIS) alla riconsegna ad ATER dell'immobile per cui è causa;

3) compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Roma il 7 aprile 2026

IL GIUDICE
Dott. (OMISSIS)