

Occupazione abusiva di immobili: l'ultima giurisprudenza e le prospettive di riforma

di **Alessio Lanzi, Professore e Avvocato, Angelo Giuliani, Avvocato, Donatella Marino, Avvocato**



Parole chiave

Immobili - occupazione abusiva - liberazione immobile - rivendicazione - azione possessoria - restituzione - invasione edifici - turbativa - possesso - domicilio

Sintesi

L'occupazione arbitraria e illegittima di un immobile (nota nella prassi come "occupazione abusiva") si realizza quando un soggetto occupa un'unità immobiliare senza averne titolo oppure con un titolo non valido. Ai rimedi civilistici si affianca la tutela penale, ove sono ipotizzabili diverse fattispecie di reato, tra cui la violazione di domicilio ex Art. 614 c.p., la turbativa violenta del possesso di cose immobili, ex Art. 634 c.p., l'invasione di terreni o edifici, ex Art. 633 c.p. e il "nuovo" reato di invasione di terreni o edifici con pericolo per la salute pubblica o l'incolumità pubblica, ex Art. 633 bis c.p.. Per tutti questi reati, dopo l'entrata in vigore della cd. Riforma Cartabia (D.Lgs. 150/2022) è generalmente prevista la procedibilità a querela di parte.

Alcuni rimedi civilistici per la liberazione dell'immobile

Quanto ai rimedi civilistici, in caso di occupazione illegittima di un immobile e dunque, in caso in cui l'occupante **non disponga di alcun titolo giuridicamente valido per detenere l'immobile** (mai esistito, quindi, o invalido), il proprietario può agire con azione volta ad ottenere una **condanna al rilascio** (previo esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione). Secondo orientamento ormai costante della Corte di Cassazione, l'azione in questo caso ha natura **reale di rivendicazione**, con il conseguente onere probatorio aggravato (prova del titolo originario di

proprietà). Ciò perché *“il suo fondamento risiede non in un rapporto obbligatorio personale inter partes, ma nel diritto di proprietà tutelato erga omnes, del quale occorre quindi che venga data la piena dimostrazione, mediante la probatio diabolica”*(Cass. n. 23121/2015). Se il **proprietario è anche possessore** invece, a seconda che lo spoglio sia avvenuto in modo violento o clandestino o meno, potrà agire con l'**azione di reintegrazione** ex Art. 1168 c.c. o con l'azione prevista all'Art. 1170 co. 3 c.c. (c.d. di manutenzione), il cui procedimento segue le forme più snelle dei procedimenti cautelari (Art. 703 c.p.c.). Se si ritiene infine necessaria una **tutela immediata**, in presenza quindi dei requisiti del *fumus boni juris* e del *periculum in mora*, è sempre possibile ricorrere al procedimento cautelare ex Art. 700 c.p.c. In ogni caso, è sempre ammesso il **risarcimento dei danni provati come conseguenza immediata e diretta dell'occupazione**.

A tal proposito la Suprema Corte chiarisce che *“nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto mediante concessione del godimento ad altri dietro corrispettivo, che è andata perduta”* (Cass. S.U. 33645/2022, citata, da ultimo, anche dal Tribunale di Roma in tema di locazione nulla per mancanza di forma, Sent. n. 11630/2023 del 20-07-2023). Sulla natura del danno la giurisprudenza ha avuto modo di esprimersi ampiamente, ma la specificità dell'argomento ne impone l'analisi in separata sede.

Sull'invasione di terreni ed edifici, ex art. 633 c.p.

La norma mira a tutelare l'interesse pubblico alla inviolabilità del patrimonio immobiliare, in quanto colui che a qualsiasi titolo detiene un immobile o un terreno deve poterne godere liberamente e pienamente. Come chiarito dalla giurisprudenza, il reato ex art. 633 c.p. consiste nell'arbitraria introduzione, da parte di tutti coloro che non hanno titolo, nell'edificio o sul terreno altrui, allo scopo di esercitare sullo stesso un rapporto di fatto che escluda in tutto o in parte quello preesistente riguardante un'altra persona, dal quale il soggetto agente possa trarre un qualsiasi profitto (si veda, Cass. 23758/2021). In dottrina e in giurisprudenza è stato sollevato il problema del significato da attribuire al termine *“invasione”*: sul punto la giurisprudenza ha affermato che il termine *invasione* non vada assunto nel significato comune della parola. Di conseguenza, l'aspetto violento della condotta può anche mancare, in quanto il termine *invasione* può essere riferito anche al comportamento di colui che si introduce arbitrariamente e *contra ius*, in quanto privo del diritto accesso (sul punto, da ultimo, Cass. 27041/2023).

Secondo la giurisprudenza prevalente il reato ha natura eventualmente permanente e, quindi, deve ritenersi tempestiva la querela proposta nel periodo in cui si è protratta l'occupazione (Cass. 19.10.2010). Si segnala che una sentenza di merito ha individuato il termine di decorrenza per la proposizione della querela dal giorno in cui la persona offesa ha avuto conoscenza del fatto delittuoso (si veda Trib. Casale Monferrato 1/12/2000). La norma delinea una ipotesi di dolo specifico, in quanto l'agente agisce al fine di occupare un edificio altrui per trarne un profitto per sé o per altri, Si noti che nell'oggetto del dolo rientrano anche

l'arbitrarietà della condotta e l'altruità del bene. Sul piano sanzionatorio, il delitto ex Art. 633 c.p. co.1 prevede una pena da uno a tre anni e la multa da euro 103 a euro 1.032. L'autorità giudiziaria competente per la fattispecie prevista dal primo comma è individuata nel Giudice di pace, mentre per le fattispecie di cui al secondo comma è il Tribunale in composizione monocratica.

Il secondo comma dell'Art. 633 c.p. prevede due distinte aggravanti speciali qualora il fatto sia commesso da più di cinque persone o il fatto venga commesso da persona palesemente armata. In tal caso vi è un considerevole incremento di pena ed il reato diviene procedibile d'ufficio.

Sull'invasione di terreni o edifici con pericolo per la salute pubblica o l'incolumità pubblica, ex Art. 633 bis c.p.

Il delitto ex Art. 633 bis è stato introdotto dalla legge 199/2022: la nuova fattispecie modifica e sostituisce quella originariamente introdotta dal cd. "decreto rave" all'Art. 434 bis c.p., che ha generato rilevanti polemiche su scala nazionale.

L'Art. 633 bis c.p. individua una fattispecie autonoma di reato, i cui soggetti attivi sono i soli organizzatori o promotori dell'invasione arbitraria per la realizzazione di un raduno musicale o avente scopo di intrattenimento.

Come espressamente previsto dalla norma, il delitto è di pericolo concreto per la salute pubblica o l'incolumità pubblica. In particolare, il pericolo deve derivare dalla invasione arbitraria ed essere causato dalla inosservanza delle disposizioni in materia di sostanze stupefacenti ovvero in materia di sicurezza o di igiene degli spettacoli e delle manifestazioni pubbliche di intrattenimento. In altre parole il giudice dovrà, caso per caso, accertare la sussistenza in concreto del pericolo descritto dalla norma.

Anche il delitto ex Art. 633 bis c.p. è a dolo specifico, costituito dal fine di realizzare un raduno musicale o avente altro scopo di intrattenimento: in altre parole, tale elemento soggettivo esclude la rilevanza penale delle invasioni arbitrarie a scopo non ludico/musicale.

Il legislatore ha previsto una pena certamente elevata, ovvero la reclusione da tre a sei anni e la multa da euro 1.000 a euro 10.000, che consente le intercettazioni telefoniche e ambientali ex Art. 266 c.p.p. e l'applicazione della misura della custodia cautelare in carcere.

Infine, l'Art. 633-bis, co. 2, prevede la **confisca obbligatoria** delle cose "*che servono o furono destinate a commettere il reato*" (furgoni, impianti, casse ecc.), di quelle "*utilizzate per realizzare le finalità dell'occupazione*" (telefonini, laptop, frigoriferi per le bevande ecc.) e di "*quelle che ne sono il prodotto o il profitto*" (denaro incassato). La confisca riguarda il delitto di promozione e organizzazione di raduno musicale illegale, e dunque non si applicherà a cose di proprietà dei partecipanti.

Turbativa violenta del possesso di cose immobili ex Art. 634 c.p.

Tale disposizione appare sovrapponibile a quella di cui all'Art. 633 c.p., con la importante differenza che il delitto di cui all'Art. 634 c.p. presuppone la violenza o la minaccia alla persona. Tale reato era procedibile d'ufficio, tuttavia la recente riforma c.d. Cartabia lo ha reso procedibile a querela di parte, salvo che la persona offesa sia incapace, per età o per infermità.

Prospettive di riforma

Negli ultimi anni vi è stato un deciso aumento del fenomeno delle occupazioni abusive: come rilevato dal Ministero dell'Interno, tra gennaio e dicembre 2021 i provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo hanno subito un incremento del 18%; tuttavia, nonostante ciò, gli sfratti effettivamente eseguiti costituiscono solo il 20 % del totale. Nel corso del 2023 è stata a tal fine presentata una proposta di legge (proposta AC935) volta a fornire maggiore protezione alle persone offese, proprietarie di terreni e abitazioni, che, come è possibile leggere nel documento presentato alla Camera dei deputati, intende introdurre *“disposizioni volte a rendere più efficace la tutela dei proprietari di immobili e il contrasto alle occupazioni abusive”*.



Seminari di specializzazione

ENOTURISMO: ASPETTI GIURIDICI E SOCIALI

Scopri di più >