

1 dicembre 2015 0:00

occupazione abusiva locale commerciale

Buongiorno.

Vengo subito al dunque della situazione:

Sto cercando di risolvere un problema lasciandomi in eredità dal mio defunto padre.

Praticamente lui commerciante analfabeta era proprietario di un locale commerciale di circa 40 mt. I vicini di casa (persone per nulla affidabili per ovvi motivi) chiesero in via "bonaria" di "usufruire" di parte del locale per allargare la loro casa. Mai nessun contratto è stato registrato sempre per ovvie ragioni.

Alla morte di mio padre ho provato in tutti i modi a vendere il locale per togliermi da questi impicci valutando di accettare cmq l'eredità di mio padre in quanto per un problema minore non posso perdere tutto il resto.

Detto ciò sono arrivato ad un accordo verbale di vendita con i signori di cui sopra che dovrebbe concretizzarsi l'anno prossimo.

Putroppo ho dovuto cedere sul prezzo svendendolo praticamente (anche perché credo che con la crisi attuale e l'influenza di questi signori mai e poi mai riuscirò a recuperare soldi ma solo a pagare spese di condominio e allo stato che se ne strafotte di tutto).

Intando "voci di corridio" mi paventano la possibilità che questi signori intanto siano pronti a rompere le serrature ed entrare abusivamente nel mio locale o in caso di vendita a fare in modo di non pagarmi quando pattuito.

Ovviamente per ora sono solo supposizioni di cui conoscendo le persone presumo possano avverarsi.

Quindi sono a chiedervi come posso prevenire tale situazioni.

In particolare: se prima della stipula del contratti questi occupano abusivamente il locale io oltre a fare la denuncia ai carabinieri a chi posso rivolgermi per far valere i miei diritti ed assicurarmi che il locale sia acquistato ed io rientri dei miei soldi?

Inoltre in caso di denuncia per occupazione di suolo abusivo sarò sempre tenuto a pagare le tasse per il locale tipo imu condominio ecc?

La legge, lo stato, le istituzioni mi tuteleranno? in che modo?

Resto in attesa di un riscontro in merito.

Cordiali saluti

Luigi, da Napoli (NA)

Risposta:

non c'è uno strumento legale per prevenire ciò che lei sospetta. I rimedi legali sono solo successivi all'eventuale abuso: potrà denunciare subito l'occupazione, potrà agire per tutelare la sua proprietà (ad esempio, con un'azione possessoria, che è molto snella e più rapida della procedura ordinaria) ed eventualmente anche il prezzo non pagato (con un decreto ingiuntivo ed eventualmente il pignoramento dei loro beni).

L'unico modo concreto per evitare che occupino abusivamente il suo locale è rafforzare le misure di sicurezza (porte blindate, sistema di allarme, ecc.).