

15 luglio 2021 12:38

## Il Condominio. Occupazione abusiva di una casa, come ci si può difendere?

di [Laura Cecchini](#)

### **Occupazione abusiva di una casa come difendersi?**

Il tema afferente alle occupazioni abusive di unità immobiliari è attuale e abbisogna di interventi risolutivi concreti ed efficaci per le esigenze di emergenza abitativa le quali, come noto, si manifestano con sempre maggior frequenza e si aggravano nei periodi di crisi economica e finanziaria.

Pari interesse, dovrebbe avere la predisposizione ed adozione di misure in favore dei proprietari, laddove situazioni di spoglio violento o condizioni sopravvenute di occupazione creano danni patrimoniali e costringono i medesimi ad adire le vie giudiziarie, con ulteriore aggravio di spese, per vedere riconosciuti i propri diritti.

#### **Azioni a tutela**

In questa sede, per comprendere compiutamente la questione in esame, occorre porre in evidenza le diverse fattispecie che costituiscono ipotesi di occupazione sine titulo in considerazione del fatto che la carenza di un titolo per la detenzione e/o possesso può essere originaria o conseguente ad un evento successivo.

In ragione della differente posizione iniziale in essere tra le parti, vediamo quali sono le azioni a tutela del proprietario e/o titolare di diritto reale di godimento sull'immobile atte ad ottenere la restituzione e disponibilità del bene.

Il primo caso interessa la tipologia di occupazioni abusive nelle quali un soggetto è entrato nell'immobile, illecitamente, in totale assenza di consenso ed accordo con il proprietario.

Qualora si verifichi una situazione che abbia i suddetti caratteri, esistono azioni a tutela sia in sede civile che penale.

In particolare, per quanto concerne il processo civile, è possibile esperire le azioni cosiddette petitorie a tutela della proprietà contro turbative e/o molestie, che si sostanziano, con riferimento all'argomento in esame, nell'azione di rivendicazione ex art. 948 Cod. Civ., tesa ad ottenere la restituzione della piena disponibilità del bene unitamente al risarcimento dei danni subiti.

A fondamento della azione e della domanda che con essa si intende svolgere, è necessario e sufficiente la dimostrazione del titolo di proprietà.

Al contempo, è previsto, altresì, l'azione di reintegra del possesso ex artt. 1168 Cod. Civ. atta ad procurarsi un provvedimento cautelare ed urgente, soggetta al termine di decadenza di un anno che decorre dall'avvenuto spoglio o dalla conoscenza dello stesso.

In proposito, occorre evidenziare che l'azione di reintegrazione o spoglio è posta a tutela ed a favore di colui che è stato violentemente od occultamente privato del possesso del proprio bene.

Per quanto concerne la tutela penale, sempre qualora l'occupazione risulti avvenuta senza che vi sia mai stata la sussistenza di un titolo o intesa di qualsivoglia natura e contenuto con il proprietario (e/o titolare di un diritto reale), potrà essere presentata denuncia ad istanza di parte avanti le forze dell'ordine o la procura del Tribunale ove è situato l'immobile, potendosi configurare diverse fattispecie di reato, quali quella di invasione di terreni o edifici ex art. 633 Cod. Pen., nonché i r. ati contro il patrimonio correlati - appunto - all'occupazione abusiva come il danneggiamento, furto e violazione di domicilio di cui agli artt. 635, 624, 625 e 614 Cod. Pen.

Ricorrendo tali presupposti, mediante la presentazione della denuncia, il proprietario chiede formale ausilio ed intervento delle forze dell'ordine affinché provvedano alle giuste operazioni per la liberazione dell'immobile da coloro che lo hanno illegittimamente occupato, senza alcuna autorizzazione.

Tuttavia, occorre ribadire che il proprietario ha la possibilità di attivare tale procedura solo se l'occupazione era da ritenersi illecita, in assenza di preventivo permesso, sin dall'origine.

Nella seconda ipotesi illustrata, invece, al momento dell'ingresso e presa possesso dell'immobile, vi era una intesa con il proprietario, ovvero un titolo valido che, poi, in seguito, è venuto a mancare.

A tal riguardo, è sufficiente pensare, a titolo esemplificativo, all'intervenuta scadenza di un contratto di locazione per decorrenza del termine convenuto, in assenza di rinnovo, oppure per ragioni inerenti e correlate all'inadempimento di obbligazioni contrattuali, quali il mancato pagamento del canone locatizio.

La ricorrenza di tali circostanze consente di esercitare, quale azione preordinata alla liberazione dell'immobile per poterne riacquistare il possesso, quella di sfratto per finita locazione o morosità ex artt. 657 e 658 Cod. Proc. Civ. in conseguenza della quale, dopo l'emanazione di ordinanza ad hoc, sarà possibile iniziare l'esecuzione che, ove non vi sia rilascio volontario, comporterà l'intervento della forza pubblica.

#### **Danni per occupazione abusiva o da ritardata restituzione**

Ferma l'esperibilità delle azioni descritte, con riferimento alle domande che possono essere promosse contro l'occupante sine titolo, oltre alla richiesta di liberazione dei locali, vi è certamente quella di risarcimento del danno.

Il risarcimento del danno spettante al proprietario di un immobile occupato senza titolo, da parte di terzi, ha natura risarcitoria, configurando un illecito aquiliano di cui all'art. 2043 Cod. Civ.

Sotto tale profilo, la Giurisprudenza maggioritaria, ha riconosciuto espressamente che <In caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno subito dal proprietario è in re ipsa, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso.

La determinazione dell'indennità di occupazione ben può essere operata dal giudice sulla base di elementi presuntivi semplici, con riferimento al c.d. danno figurativo e, quindi, con riguardo al valore locativo del bene usurpato> (Tribunale Torino, 30/11/2020, n.3728, in senso conforme Tribunale Roma sez. II, 03/09/2020, n.11882; Tribunale Roma sez. II, 16/12/2019, n.23979; Cassazione civile sez. II, 05/10/2020, n.21272)

Ne deriva che il danno per il proprietario che è stato usurpato viene correlato al fatto della perdita della disponibilità del bene ed alla conseguente impossibilità di conseguire l'utilità connessa all'uso dello stesso.

In ordine alla ritardata restituzione di un bene immobile, già concesso in locazione, qualora il conduttore non adempia a tale obbligazione (art. 1591 Cod. Civ.) la Suprema Corte ha stabilito che <Il ritardo del conduttore nella riconsegna della cosa locata, legittima soltanto la condanna generica al risarcimento del danno da occupazione oltre il limite di durata indicato in contratto, ogni differente danno, sia esso derivante da danneggiamento dell'immobile o da perdita di opportunità di vendita-locazione, deve essere adeguatamente provato> (Cass. Civ. n. 18946/19).

Pertanto, per il riconoscimento di danni ulteriori rispetto al valore locatizio del bene, è indefettibile produrre prova idonea a sostegno.

[Condominioweb.com](http://condominioweb.com)

#### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA** (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)