



OCCUPAZIONE ABUSIVA

A Cura dell'Ufficio Legale FNP-CISL

CHI INVADE ARBITRARIAMENTE LA PROPRIETÀ ALTRUI COMMITTE REATO.

LA PERSONA CHE SIA VITTIMA DELL' ILLEGITTIMA OCCUPAZIONE ALTRUI PUÒ:

- SPORGERE DENUNCIA/QUERELA PER IL **REATO DI INVASIONE DI TERRENI O DI EDIFICI**;
- PROMUOVERE IN TRIBUNALE UN' AZIONE PER OTTENERE LA **REINTEGRA DEL POSSESSO**;
- AGIRE, SEMPRE IN TRIBUNALE, CON UN'**AZIONE DI RIVENDICAZIONE**.

OCCUPAZIONE ABUSIVA: COS'È ?

L'OCCUPAZIONE ABUSIVA È UN REATO PUNITO CON LA RECLUSIONE FINO A DUE ANNI.

L'OCCUPAZIONE ABUSIVA È ALLO STESSO TEMPO ANCHE UN **ILLECITO CIVILE**: CIÒ SIGNIFICA CHE COLUI CHE SI È VISTO OCCUPARE INGIUSTAMENTE LA SUA PROPRIETÀ PUÒ OTTENERE NON SOLO LA RESTITUZIONE DI CIÒ CHE È SUO, MA ANCHE IL **RISARCIMENTO DEI DANNI**.

OCCUPAZIONE ABUSIVA: QUANDO È REATO?

IL CODICE PENALE DICE CHE **CHIUNQUE INVAD**E ARBITRARIAMENTE TERRENI O EDIFICI **ALTRUI**, PUBBLICI O PRIVATI, AL FINE DI OCCUPARLI O DI TRARNE ALTRIMENTI PROFITTO, È PUNITO, **A QUERELA DELLA PERSONA OFFESA**, CON LA RECLUSIONE FINO A DUE ANNI O CON LA MULTA DA 103 EURO A 1.032 EURO.

SI APPLICA LA PENA DELLA RECLUSIONE DA DUE A QUATTRO ANNI E DELLA MULTA DA 206 A 2.064 EURO E SI PROCEDE D'UFFICIO SE IL FATTO È COMMESSO DA PIÙ DI CINQUE PERSONE O SE IL FATTO È COMMESSO DA PERSONA PALESEMENTE ARMATA.

IL CODICE PENALE QUALIFICA L'OCCUPAZIONE ABUSIVA COME LA CONDOTTA DI CHI **ENTRA ILLEGITTIMAMENTE IN UN IMMOBILE ALTRUI** COL FINE PRECISO DI IMPOSSESSARSENE O DI UTILIZZARLO PER TRARNE QUALCHE VANTAGGIO.

L'OCCUPAZIONE ABUSIVA, PER ESSERE TALE, NECESSITA DELLA VOLONTÀ DELL'OCCUPANTE DI RIMANERE PER UN CERTO PERIODO DI TEMPO ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE CHE HA INVASO.

NON COSTITUISCE OCCUPAZIONE ABUSIVA L'INGRESSO MOMENTANEO NELLA PROPRIETÀ ALTRUI: TRATTASI DI **REATO DI VIOLAZIONE DI DOMICILIO** .

OCCUPAZIONE ABUSIVA: QUANDO È REATO?

LA QUERELA PER OCCUPAZIONE ABUSIVA

CHI SUBISCE L'OCCUPAZIONE ABUSIVA PUÒ SPORGERE QUERELA PRESSO LE AUTORITÀ COMPETENTI (POLIZIA, CARABINIERI, ECC.).

SEGUIRANNO DELLE INDAGINI ED IL RINVIO A GIUDIZIO DELL'OCCUPANTE, AL QUALE IL GIUDICE POTRÀ COMMINARE LA PENA DELLA RECLUSIONE O DELLA MULTA, MA NON POTRÀ ORDINARGLI IL RILASCIO DELL'IMMOBILE A FAVORE DEL LEGITTIMO PROPRIETARIO.

NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO PENALE LA PARTE CHE HA SUBITO L'OCCUPAZIONE ABUSIVA POTRÀ **COSTITUIRSI PARTE CIVILE** PER CHIEDERE IL RISARCIMENTO DEI DANNI PATITI A CAUSA DELL'ILLEGITTIMA OCCUPAZIONE.

L'AZIONE DI REINTEGRAZIONE PER IL RILASCIO DELL'IMMOBILE OCCUPATO

L'AZIONE DI REINTEGRAZIONE O AZIONE DI SPOGLIO SPETTA NON SOLO AL PROPRIETARIO, MA ANCHE A CHI DISPONGA AD ALTRO TITOLO DELL'IMMOBILE (AD ESEMPIO L'USUFRUTTUARIO O IL CONDUTTORE).

L'AZIONE POSSESSORIA PUÒ ESSERE ESERCITATA SOLAMENTE ENTRO **UN ANNO** DALLA DATA DELL'OCCUPAZIONE.

IL **TERMINE ANNUALE** PER L'ESERCIZIO DELL'AZIONE DI SPOGLIO COMINCIA A DECORRERE: DAL MOMENTO DELL'EFFETTIVA OCCUPAZIONE E NEL CASO DI **SPOGLIO CLANDESTINO**, DA QUANDO IL SOGGETTO CHE SI SIA VISTO PRIVARE DEL BENE SIA VENUTO A CONOSCENZA DELL'OCCUPAZIONE.

PER OTTENERE LA **SENTENZA DI REINTEGRA DEL POSSESSO** OCCORRERÀ DIMOSTRARE CHE, PRIMA DELL'OCCUPAZIONE ABUSIVA, SI ERA POSSESSORI DEL BENE INVASO: NON C'È BISOGNO DI DIMOSTRARE DI ESSERE PROPRIETARI DELL'IMMOBILE OCCUPATO.

OTTENUTA LA SENTENZA DI REINTEGRA DEL POSSESSO, SE L'OCCUPANTE SI RIFIUTA ANCORA DI RILASCIARE L'IMMOBILE SI DOVRÀ PROCEDERE CON L'**ESECUZIONE FORZATA**.

L'AZIONE DI RIVENDICA PER IL RILASCIO DELL'IMMOBILE OCCUPATO

L'AZIONE DI RIVENDICA DELLA PROPRIETÀ È UN AZIONE GIUDIZIARIA (PETITORIA) POSTA A TUTELA DELLA PROPRIETÀ.

IL PROPRIETARIO PUÒ RIVENDICARE LA COSA DA CHIUNQUE LA POSSIEDE O LA DETIENE AL FINE DI RIOTTENERE CIÒ CHE È SUO. L'AZIONE PROSEGUE ANCHE NEL CASO IN CUI LA PERSONA CITATA IN GIUDIZIO SI SIA, NEL FRATTEMPO, PRIVATO DELLA COSA; IN QUESTO CASO, IL CONVENUTO È OBBLIGATO A RECUPERARLA A PROPRIE SPESE A FAVORE DELL' ATTORE O, QUANDO CIÒ NON SIA PIÙ POSSIBILE, A CORRISPONDERGLI IL VALORE DEL BENE IN DANARO, OLTRE AL RISARCIMENTO DEL DANNO.

L'AZIONE DI RIVENDICAZIONE È IMPRESCRITTIBILE E PUÒ ESSERE PROMOSSA SOLAMENTE DA COLUI CHE DIMOSTRI DI ESSERE L'EFFETTIVO PROPRIETARIO DEL BENE.

SE SI TRATTA DI UN BENE IMMOBILE OCCORRERÀ DIMOSTRARE IL REGOLARE ATTO D'ACQUISTO DELLA CASA, NONCHÉ LA VALIDA PROPRIETÀ DI COLUI DAL QUALE È STATA COMPRATA, RISALENDO COSÌ INDIETRO NEL TEMPO FINO A VENTI ANNI, TEMPO NECESSARIO A FAR MATURARE L'USUCAPIONE.

OCCUPAZIONE ABUSIVA: IL RISARCIMENTO DEL DANNO

SIA CHE SI ESERCITI L'AZIONE PENALE CHE QUELLA CIVILE, SI HA DIRITTO AL **RISARCIMENTO DEL DANNO** PROVOCATO DALL'OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA DELL'IMMOBILE.

NEL PROCESSO PENALE INTENTATO PER **INVASIONE ARBITRARIA DI TERRENI O DI EDIFICI ALTRUI**, CI SI POTRÀ COSTITUIRE PARTE CIVILE PER CHIEDERE IL RISARCIMENTO;

NEL CASO DI AZIONE CIVILE POSSESSORIA O PETITORIA, OLTRE ALLA DOMANDA DI RESTITUZIONE DEL BENE ILLEGITTIMAMENTE INVASO, SARÀ POSSIBILE CHIEDERE ANCHE IL RISTORO DI TUTTI I DANNI SUBITI A SEGUITO DELL'OCCUPAZIONE, OLTRE CHE IL RIMBORSO DI TUTTE LE SPESE LEGALI.

IL **RISARCIMENTO DEL DANNO** PUÒ ESSERE PROVATO DIMOSTRANDO IN GIUDIZIO I PREGIUDIZI DERIVANTI DALL'OCCUPAZIONE.

OCCUPAZIONE ABUSIVA CASA: SI PUÒ PROCEDERE CON LO SFRATTO?

UNO DEI CASI DI **OCCUPAZIONE ABUSIVA** È QUELLO DI CHI SI INSEDE NELL'ABITAZIONE ALTRUI SENZA UN REGOLARE CONTRATTO DI AFFITTO: IN QUESTO CASO NON **SI PUÒ PROCEDERE CON LO SFRATTO**.

CONTRO CHI **OCCUPA ABUSIVAMENTE UN TERRENO O UNA CASA** SARÀ POSSIBILE AGIRE SOLO CON L'AZIONE PETITORIA O CON QUELLA POSSESSORIA, OLTRE CHE CON LA DENUNCIA PENALE.

GIURISPRUDENZA

AZIONE DI REINTEGRAZIONE

«La violenza, quale presupposto dell'azione di spoglio ex art. 1168 c.c., implica che lo spoglio venga commesso con atti arbitrari, i quali contro la volontà espressa o tacita del possessore tolgano a questo il possesso o gliene impediscano l'esercizio, con la consapevolezza, da parte di chi commette lo spoglio, di agire proprio per privare il possessore della cosa posseduta (cosiddetto "animus spoliandi"). La clandestinità è riferita, invece, allo stato di ignoranza di chi subisce lo spoglio, il quale deve essersi trovato nell'impossibilità di avere conoscenza del fatto costituente spoglio nel momento in cui questo viene posto in essere» (11453/2000).

«Chi chiede la reintegrazione della detenzione qualificata ex art. 1168, comma 2, c.c. può fornire la prova dell'esistenza del titolo con ogni mezzo, anche con presunzioni. Il fine dell'azione è la tutela del potere di fatto sulla cosa di cui è stato spogliato chi chiede la reintegrazione (e il risarcimento del danno): non sono in discussione, dunque, gli effetti negoziali del titolo della detenzione; ciò che conta, invero, è il fatto storico della detenzione come esplicitato in quel titolo» (12751/2008).

GIURISPRUDENZA

AZIONE DI REINTEGRAZIONE

«La molestia possessoria può realizzarsi, anche senza tradursi in attività materiali, attraverso manifestazioni di volontà che devono però esprimere la ferma intenzione del dichiarante di tradurre in atto il suo proposito, mettendo in pericolo l'altrui possesso. Invece, se le manifestazioni di volontà - siano esse verbali e scritte – siano rivolte all'affermazione di un diritto proprio o alla negazione di un diritto altrui senza far temere imminenti azioni materiali contrastanti con la situazione di possesso, non si è in presenza di molestia possessoria, bensì solo di espressioni intese ad evitare – se possibile una controversia giudiziaria. La ricorrenza di una o dell'altra ipotesi rientra nella valutazione del giudice di merito, il cui accertamento – se adeguatamente motivato – sfugge al controllo di legittimità» (20800/2011).

«L'esperibilità dell'azione di spoglio è soggetta al termine di un anno (decorrente dalla data del sofferto spoglio o, se questo è clandestino, dalla scoperta dello spoglio), che essendo perentorio, deve essere osservato a pena di decadenza. La tempestività dell'azione di spoglio costituisce un presupposto necessario all'esercizio dell'azione che, se posto in discussione dal convenuto con l'eccezione di decadenza, deve essere provato dall'attore»(9123/2012).

GIURISPRUDENZA

AZIONE DI REINTEGRAZIONE

« La molestia possessoria può realizzarsi, anche senza tradursi in attività materiali, attraverso manifestazioni di volontà che devono – però – esprimere la ferma intenzione del dichiarante di tradurre in atto il suo proposito, mettendo in pericolo l'altrui possesso. Invece, se le manifestazioni di volontà – siano esse verbali o scritte – siano rivolte all'affermazione di un diritto altrui, senza far temere imminenti azioni materiali contrastanti con la situazione di possesso, non si è in presenza di molestia possessoria, bensì solo di espressioni intese ad evitare – se possibile – una controversia giudiziaria» (25441/2013).

«Chi chiede la reintegrazione della detenzione qualificata ex art. 1168, comma 2, c.c. può fornire la prova dell'esistenza del titolo con ogni mezzo, anche con presunzioni. Il fine dell'azione è la tutela del potere di fatto sulla cosa di cui è stato spogliato chi chiede la reintegrazione (e il risarcimento del danno): non sono in discussione, dunque, gli effetti negoziali del titolo della detenzione; ciò che conta, invero, è il fatto storico della detenzione come esplicitata in quel titolo» (3627/2014).

GIURISPRUDENZA

AZIONE DI RIVENDICAZIONE

«Poiché l'azione di rivendicazione ha per oggetto la restituzione del medesimo bene che l'attore afferma essere posseduto o detenuto dal convenuto, nel caso in cui questo sia tenuto a mancare per distruzione, per alienazione ad altro soggetto o per altra causa, già prima del processo, è esperibile soltanto, qualora ne ricorrano gli estremi, l'azione personale di risarcimento dei danni diretta ad ottenerne il valore pecuniario» (5702/2001).

«L'attore, che proponga una domanda di accertamento della proprietà e non abbia il possesso della cosa oggetto del pretesto diritto, ha l'onere di offrire la stessa prova rigorosa richiesta per la rivendica, perché egli esercita un'azione a contenuto petitorio diretta al conseguimento di una pronuncia giudiziale utilizzabile per ottenere la consegna della cosa da parte di chi la possiede o la detiene; non è, invece, gravato da tale onere colui il quale, avendo il possesso della cosa, spieghi domanda diretta all'accertamento della proprietà: in tal caso, infatti, l'azione tende non già alla modifica di uno status di fatto ma solo all'eliminazione di una situazione d'incertezza circa la legittimità del potere di fatto esercitato sul bene dall'attore» (3648/2004).

GIURISPRUDENZA

AZIONE DI RIVENDICAZIONE

Le difese di carattere petitorio opposte ad un'azione di rilascio o consegna non determinano la trasformazione in reale della domanda proposta e mantenuta ferma dall'attore come personale, la quale, peraltro, è destinata a ottenere l'adempimento dell'obbligazione di ritrasferire un bene già trasmesso alla controparte in forza di un negozio come il comodato o la locazione e non può surrogare, eludendo il relativo rigoroso onere probatorio, l'azione di rivendicazione che deve essere proposta quando la domanda sia diretta ad ottenere la riconsegna da chi dispone del bene sine titolo. (-). La domanda di restituzione, in ipotesi, sarà allora respinta non la probatio diabolica non sia stata data dall'attore, ma ove sia stata fornita dal convenuto, il quale con le sue deduzioni se ne era accollato l'onere, proponendo, egli sì, in via riconvenzionale, un'eccezione o azione di carattere reale. Dal piano dei diritti relativi di natura obbligatoria, sul quale l'interessato ha inteso porre la sua pretesa, questa non può dunque essere dislocata, per iniziativa altrui, nel campo dei diritti assoluti di natura con la conseguenza di addossare all'attore l'altro, un compito probatorio particolarmente pesante, per assolvere il quale egli non è tenuto ad approntarsi» (S.U. 7305/2014).

A CURA DELL'UFFICIO LEGALE FNP - CISL

Il presente documento è protetto dalle leggi sul copyright; è proibita la sua copiatura.