7giorni Il giornale gratuito del Sud Est Milano

Giù le mani da casa mia!

In tanti hanno scritto all'avvocato su come riottener e il possesso del proprio immobile condotto illegittimamente da un inquilino indesiderato: abbiamo risposto al quesito più rappresentativo

Avv. Luigi Lucente

Buongiorno avvocato mi sono deciso a scriverle perché mi trovo veramente in un problema grosso. A novembre del 2015 mia madre è mancata. Lei abitava in un appartamento di mia proprietà a febbraio di quest'anno mio fratello avendo le chiavi ha inserito all'interno di questo appartamento di mia proprietà lo ribadisco i suoi consuoceri di origine russa dicendomi che ci sarebbero stati soltanto due settimane ma ormai è passato più di un mese e lui dice di non sapere come fare a sistemarli. Ora io mi chiedo come posso fare a riprendermi il mio appartamento anche perché ho paura che loro vogliano chiedere la residenza e io lo vorrei vendere. La prego di aiutarmi cortesemente a trovare più soluzioni a questo problema. Grazie.

Marco

Caro Sig. Marco,

dal tenore della sua missiva mi pare proprio di capire che l'immobile di sua proprietà sia occupato in modo del tutto abusivo.

L'occupazione abusiva di edifici consiste, infatti, nella condotta di chi decide di insediare la propria dimora in uno spazio che non gli appartiene, **senza averne alcun titolo** e, dunque, arbitrariamente.

A tutela della vittima di tali soprusi la legge prevede diversi tipi di **rimedi**, sia civilistici che penalistici, finalizzati a ristabilire il **possesso** dei beni in capo al legittimo proprietario.

Bisogna però distinguere diverse ipotesi a seconda che l'occupazione sia stata sin dall'inizio non autorizzata (e, quindi, illegale) oppure lo sia diventata.

In sede civile, ad esempio, si potrebbe promuovere un'azione di rivendicazione, disciplinata dall'art. 948 del Codice Civile, e finalizzata appunto a ottenere la condanna alla restituzione del bene da parte di chi ne ha la detenzione o il possesso senza aver mai avuto alcun titolo per risiedervi. Si tratta di un di un'azione che può essere esercitata in qualunque momento in quanto non è soggetta a prescrizione.

Ancora, un'altra possibilità sarebbe l'azione di reintegrazione (art. 1168 Codice Civile) che risponde all'esigenza di garantire a chi possiede un bene una sollecita tutela giudiziaria per reintegrare nel possesso colui che ne sia stato spogliato in maniera violenta e clandestina, laddove uno spoglio, secondo la giurisprudenza, si dice "violento" o "clandestino" allorquando è posto in essere contro la volontà espressa o presunta del possessore.

Questo rimedio, però, deve essere azionato entro e non oltre un anno dall'avvenuta privazione del possesso ovvero dalla sua scoperta e presuppone che lei dopo la morte di sua mamma a novembre 2015 fosse tornato nella piena disponibilità dell'immobile (requisito da dimostrare) e che non vi fosse un consenso, anche implicito, alla privazione del possesso, in quanto questo escluderebbe la ricorrenza dello spoglio (Cass. n. 2957/2005).

Il vantaggio di questa azione è una procedura molto più snella e rapida rispetto a quella di rivendicazione, potendo proporsi con un ricorso al Tribunale del luogo dove si trova il bene e potendo risolversi anche in una sola udienza. Il Giudice, infatti, è tenuto a pronunciarsi esperiti solo gli atti di istruzione indispensabili.

Nel diverso caso in cui, invece, gli occupanti avessero inizialmente avuto diritto a godere della casa, anche in virtù di una sua accondiscendenza in tal senso, che poi è venuta meno, il rapporto fra lei e i suoceri di suo fratello potrebbe configurarsi come un'ipotesi di comodato gratuito previsto dall'art. 1803 del Codice Civile.

Questo tipo di contratto, infatti, non necessita della forma scritta potendo concludersi anche verbalmente (l'esempio tipico è quello in cui si presta la propria casa a un amico perchè ci trascorra le vacanze) quando a una parte è consentito dall'altra di servirsi di una cosa in modo essenzialmente gratuito, senza quindi la previsione di un corrispettivo.

Anche in tale ipotesi, tuttavia, il proprietario ha il diritto di ottenere la restituzione del proprio bene, alla scadenza del termine concordato, ovvero, in mancanza di un termine prestabilito, a semplice richiesta (art. 1810 del Codice Civile).

Il che significa che per ottenere la liberazione del suo appartamento, qualora si rientrasse in questa seconda possibilità, occorrerà proporre una **domanda di restituzione**.

Anche in **ambito penale**, nel momento stesso in cui un individuo si introduce per poi occupare un'area che non gli appartiene si verificano diverse ipotesi di reato, fra cui quella più comune dell'invasione di terreni o edifici al fine di occuparli (art. 633 del Codice Penale).

Da precisare che, così come chiarito dalla **Corte di Cassazione, sezione II**, con la sentenza del **03.12.2014 n. 50659**, il termine "invasione" non va inteso in senso etimologico e cioè come azione tumultuosa e violenta compiuta da piu' persone sulla totalita' del bene, essendo, al contrario, sufficiente che l'accesso o la penetrazione arbitraria nel fondo o nell'edificio altrui siano effettuati al fine di immettersi (arbitrariamente, quindi, illegittimamente) nel possesso e di permanerci – continua la Cassazione – in maniera permanente o, in ogni caso, per un periodo di apprezzabile durata, un requisito quest'ultimo che puo' essere desunto non solo dalla permanenza fisica dell'agente nell'edificio, ma anche da elementi esterni che indichino la volonta' di volerlo occupare o trarne profitto (come ad es. il possesso di chiavi per l'accesso ovvero l'esecuzione di opere od il collocamento di beni che rivelino l'intenzione di permanere nell'immobile).

La ratio della norma, infatti, consiste nel reprimere quei comportamenti idonei a pregiudicare la libera disponibilita' del bene da parte del proprietario o del legittimo possessore.

Il cittadino che lamenti una violazione dei suoi diritti potrà, quindi, presentare una **querela** presso la **Procura della Repubblica**, chiedendo un intervento della polizia giudiziaria **per ottenere il rilascio dell'immobile**.

È importante, però, precisare che l'intervento delle forze dell'ordine è obbligatorio quando l'occupazione sia avvenuta **fin dall'origine senza il consenso del proprietario**: se, invece, in precedenza erano intercorsi degli accordi tra questi e gli occupanti non è possibile agire senza un ordine dell'autorità competente, in quanto non si sta perfezionando alcun crimine, ma solo un **inadempimento contrattuale**.

Riassumendo, e per rispondere praticamente, ai suoi quesiti ciò che le consiglio è di fare immediatamente una lettera di diffida ai suoceri di suo fratello intimando loro di restituirle immediatamente l'immobile di sua proprietà che stanno, allo stato, occupando senza alcun titolo, indicando loro un termine essenziale per lasciarlo libero da persone e effetti personali, e minacciando, in difetto, di assumere tutte le iniziative previste dalla legge a tutela del suo diritto di proprietà.

Sarebbe bene che si rivolgesse a tal fine ad un legale perché possa impostare la missiva nei modi e con le forme adeguate.

In assenza di riscontro, la sola via che le rimane è quella giudiziaria, previo espletamento, per ciò che concerne la tutela in sede civilistica, del procedimento di mediazione, obbligatorio per legge almeno nelle controversie in materia di diritti reali.

La rassicuro, tuttavia, sul fatto che per scoraggiare il fenomeno di abusivismo nel 2014 sono state introdotte nel c.d. "Piano casa" una serie di misure fra cui l'impossibilità per i cittadini trovati in **difetto di legittimazione** a vivere in uno stabile di **ottenere la residenza** e quindi l'accesso ai servizi offerti dal comune interessato, **nonché l'allaccio alle utenze di luce e gas**.

Rispetto al passato, infatti, oggi non è più possibile ottenere la residenza in assenza della prova di avere un titolo per il possesso dell'immobile.

In ogni caso, anche se lei è comunque liberissimo di vendere anche adesso, onde evitare di trovarsi in difficoltà, con il potenziale futuro acquirente o addirittura esposto direttamente a responsabilità nei suoi confronti qualora non venisse reso edotto di questa situazione, le consiglio vivamente di risolvere preliminarmente questo problema con i suoceri di suo fratello.

Avvocato Luigi Lucente

PER INVIARE LE VOSTRE DOMANDE FATE RIFERIMENTO ALL'E-MAIL: info@7giorni.info

La redazione si riserva di sottoporre all'attenzione dello Studio Legale Lucente solo i casi più interessanti segnalati.