Occupazioni abusive di immobili

Le novità del "Decreto sicurezza" per una più efficace tutela della proprietà privata

Lo sgombero del centro sociale Leoncavallo di Milano, avvenuto durante l'appena terminato mese di agosto dopo oltre 30 anni e 132 tentativi per i proprietari di ritornare nel possesso dell'immobile, accende i riflettori sulla questione della tutela della proprietà privata.

L'argomento assume ulteriore interesse in quanto il Legislatore, attraverso il c.d. "Decreto sicurezza" (approvato la scorsa primavera) ha offerto nuovi strumenti volti a contrastare le occupazioni abusive, in particolare quelle che coinvolgono abitazioni destinate a uso domicilio.

Il cuore della riforma consiste nell'introduzione nel Codice Penale dell'art. 634-bis, denominato "*Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui*", che si affianca e rafforza le precedenti norme, tra cui, principalmente, l'art. 633 c.p. "*Invasione di terreni o edifici*", tuttavia meno incisive ed efficaci.

In sintesi, l'art. 634-bis c.p. punisce chi, "*mediante violenza o minaccia, occupa o detiene senza titolo un immobile destinato a domicilio altrui o sue pertinenze, ovvero impedisce il rientro nel medesimo immobile del proprietario o di colui che lo detiene legittimamente*", ovvero chi "*si appropria di un immobile destinato a domicilio altrui o di sue pertinenze con artifizi o raggiri, ovvero cede ad altri l'immobile occupato*".

La norma punisce altresì "*chiunque si intromette o coopera nell'occupazione dell'immobile, ovvero riceve o corrisponde denaro o altra utilità per l'occupazione medesima*". Il delitto è punito a querela della persona offesa e d'ufficio quando il fatto è commesso a danno di persona incapace per età o infermità. La pena consiste nella reclusione da due a sette anni, anche se è prevista la non punibilità per l'occupante che "*ottemperi volontariamente al rilascio dell'immobile*".

La previsione – già di per sé rilevante – viene rafforzata dall'inserimento dell'art. 321 bis nel Codice di procedura penale ("*Reintegrazione nel possesso dell'immobile*") che prevede che, su richiesta del pubblico ministero, il giudice competente possa disporre la "reintegrazione nel possesso dell'immobile o delle sue pertinenze oggetto di occupazione arbitraria"; provvedimento che, nell'ipotesi in cui l'immobile occupato rappresenti "*l'unica abitazione effettiva del denunciante*", gli ufficiali di polizia giudiziaria, ricevuta denuncia che abbia per oggetto il reato di cui all'art. 634-bis c.p., "*espletati i primi accertamenti volti a verificare la sussistenza dell'arbitrarietà dell'occupazione, si recano senza ritardo presso l'immobile del quale il denunziante dichiara di essere stato spossessato*" e, "*ove sussistano fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà dell'occupazione, ordinano all'occupante l'immediato rilascio dell'immobile e contestualmente reintegrano il denunciante nel possesso dell'immobile medesimo*". "*In caso di diniego dell'accesso, di resistenza, di rifiuto di eseguire l'ordine di rilascio o di assenza dell'occupante, gli ufficiali di polizia giudiziaria, ove sussistano fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà dell'occupazione, dispongono coattivamente il rilascio dell'immobile e reintegrano il denunciante nel possesso del medesimo, previa autorizzazione del pubblico ministero, scritta, oppure resa oralmente e confermata per iscritto, o per via telematica*", salvo successiva e necessaria convalida giudiziale.

Si tratta – indubbiamente – di un notevole rafforzamento sia in termini di celerità temporale (potendo un giudizio civilistico volto alla liberazione di un immobile occupato senza titolo durare anche più anni), sia economico poiché, se in sede penale ad accollarsi i relativi oneri è lo Stato, in ambito civile, a meno che si

benefici del patrocino a spese dello Stato, è il proprietario a dover anticipare le spese (il Contributo unificato, piuttosto che i diritti da corrispondersi agli Ufficiali giudiziari), nonché gli onorari dell'avvocato che difficilmente saranno recuperabili stante il fatto che chi occupa clandestinamente un immobile è verosimilmente sempre privo di redditi.

Entrando più nello specifico, è da sottolineare come l'art. 634 bis c.p. non solo punisca chi "*occupa*" abusivamente un immobile, ma anche chi "*detiene senza titolo*" un immobile (purché in ambo i casi, mediante violenza e minaccia): dunque, parrebbe anche in ipotesi di locazione non valida, poiché ad esempio non registrata presso l'Agenzia delle Entrate, oppure (in Italia succede pure questo) registrata presso Agenzia delle Entrate, ma stipulata in forma verbale e, pertanto, da un punto di vista civilistico, nulla o, ancora, quando, validamente terminata la locazione per risoluzione o mancato rinnovo, il conduttore non rilasci spontaneamente l'immobile.

Inoltre, l'inciso "*ovvero* [chi] *impedisce il rientro nel medesimo immobile del proprietario o di colui che lo detiene legittimamente*", consente di applicare l'art. 634 bis c.p. anche quando l'occupazione avvenga a danno di un conduttore che detenga l'immobile in forza di un valido contratto di locazione.

Nondimeno, l'introdotta novella legislativa conosce dei limiti applicativi in quanto applicabile unicamente a immobili destinati a "*domicilio altrui e sue pertinenze*" e, conseguentemente, non vale nell'ipotesi di locali utilizzati a fini commerciali o industriali, o in ipotesi di immobili abbandonati o in disuso che, paradossalmente, sono proprio quelli maggiormente esposti alle occupazioni abusive.

Indubbio, poi, è che la mera morosità nel pagamento dei canoni di locazioni non integri l'art. 634 bis c.p., in quanto la norma punisce chi "*occupa o detiene senza titolo*" un immobile destinato a domicilio altrui, mentre il contratto di locazione, a condizione che risulti correttamente stipulato e registrato, è titolo giuridicamente valido dove l'ingresso nell'immobile avviene in maniera legittima e non certamente viziata né da "*violenza o minaccia*" né da "*artifici o raggiri*". Come già precedentemente, dunque, per sfrattare il conduttore moroso, bisognerà agire in sede civilistica con una procedura di sfratto.

Da ultimo, per la genericità di alcuni passaggi, il nuovo art. 634-bis c.p. porta in sé anche alcune criticità interpretative.

In primo luogo, non è chiaro se l'art. 634-bis c.p. si applichi a un edificio pubblico o destinato a uso pubblico e se la violenza sia da riferirsi alla persona, alla cosa immobile, oppure ad ambedue (anche se, un'interpretazione conforme alla *ratio* legislativa, propende per qualsiasi violenza, poco importa se attuata su persone e/o cose).

Anche la dizione "*destinato a domicilio altrui*" è idonea a creare problematiche esegetiche, non specificando se il domicilio debba necessariamente essere quello del proprietario, oppure – volendo – anche di terze persone a cui potrebbe essere destinata, una volta liberato l'immobile abusivamente occupato, l'abitazione (figli, parenti, etc.), magari anche dietro stipula di tipologie giuridiche differenti rispetto alla locazione, come quella del comodato d'uso gratuito (in quanto, se il terzo all'atto dell'occupazione è già titolare di un titolo per risiedere validamente nell'immobile, si applicherà l'inciso "*ovvero impedisce il rientro nel medesimo immobile* […] *di colui che lo detiene legittimamente*" e risulterà – insieme o alternativamente al proprietario? – direttamente persona offesa).

A meno di correttivi legislativi, sarà la giurisprudenza nel corso del tempo a dirimere questi dubbi.

© 2025 CIVICO20NEWS – riproduzione riservata

Data di pubblicazione: 09/09/2025

Salvato in PDF in data: 23/11/2026

Link all'articolo: https://civico20-news.it/politica/nazionale-politica/occupazioni-abusive-di-immobili/09/09/2025/