





**UMBERTO TASCOTTI  
ALFREDO BRUNO**

# **L'OCCUPAZIONE ABUSIVA**

*Prefazione di*  
**INNOCENZO MEGALI**

*Introduzione di*  
**ANDREA SITZIA**





aracne



ISBN  
979-12-218-0371-6

PRIMA EDIZIONE  
**ROMA** 13 DICEMBRE 2022

## INDICE

- 9 *Prefazione*  
Innocenzo Megali
- 11 *Introduzione*  
Andrea Sitzia
- 13 **Capitolo I**  
**L'abusivismo**  
1.1. L'occupazione abusiva nel tempo, 13 – 1.2. L'occupazione abusiva e la legge, 18 – 1.3. Nuova legge dell'occupazione abusiva, 23 – 1.4. Proposta di legge del deputato Luca Rodolfo Paolini sul “furto di casa”, 28
- 31 **Capitolo II**  
**L'occupazione abusiva di alloggi pubblici e privati**  
2.1. Nuovo progetto di legge n. 3165 (nuovo art. 633-*bis* c.p.), 31 – 2.2. Il cosiddetto “Piano casa” del Governo Renzi, 34 – 2.3. Nozione di abitazione principale e pertinenza, 56 – 2.4. Il garage è pertinenza solo se è attiguo all'abitazione, 59
- 67 **Capitolo III**  
**La violazione di domicilio e l'occupazione abusiva. Profili pratici e giuridici**  
3.1. La violazione di domicilio, 67 – 3.2. La c.d. occupazione abusiva, 70 – 3.3. La denuncia per violazione di domicilio con relativo modello, 74 – 3.4.

6 *Indice*

Il fatto illecito dell'occupazione abusiva, 76 – 3.5. La denuncia per invasione di immobile con relativo modello, 79 – 3.6. Dopo la denuncia e/o l'azione di reintegrazione. Aspetti pratici e procedurali, 81 – 3.7. L'art. 633 c.p. Aspetti penalistici e processuali, 84

117 **Capitolo IV**

**Le opzioni**

4.1. L'occupazione abusiva di casa privata, 117 – 4.2. L'occupazione abusiva di casa popolare, 122 – 4.3. L'occupazione abusiva di suolo pubblico, 126 – 4.4. Lo sgombero di immobile occupato abusivamente, 131 – 4.5. Il reato di invasione di terreni o edifici, 135 – 4.6. L'abusivismo e occupazione piaga sociale, 137 – 4.7. La Direttiva del Sindaco di Roma, 141

145 *Bibliografia*

## PREFAZIONE

Lo Stato di diritto si fonda sul riconoscimento dei diritti fondamentali dei cittadini, e, come conseguenza imprescindibile, la certezza e prevedibilità del diritto, la supremazia della legge rispetto all'amministrazione, il controllo giurisdizionale di questa e le garanzie di indipendenza dei giudici.

L'ordinamento giuridico esige la tutela dei diritti del cittadino, in primo luogo, per garantire la pacifica convivenza tra i consociati che, viceversa, in condizioni di instabilità dei rapporti giuridici, rischierebbero di sopraffarsi continuamente gli uni gli altri (*homo homini lupus*).

Tale considerazione, apparentemente banale, si può dire costituisca un valore connesso all'idea stessa di statualità e, in quanto tale, reclaims una certa centralità sulla scena giuridica, avendo attinenza con le funzioni fondamentali dello Stato (quella giurisdizionale, innanzitutto).

Si può sostenere che la funzione giurisdizionale consista proprio nell'affermare *con certezza* il diritto nei casi controversi o, se si preferisce, nel ripristinare la situazione giuridica lesa illegittimamente.

Uno degli elementi nevralgici della tutela dei diritti è rappresentato proprio dalla tutela del diritto di proprietà contro l'occupazione *sine titulo*.

Logico corollario di quanto sopra addotto è l'impossibilità di tutelare i diritti del singolo allorquando la legge ed il sistema giudiziario si rivelino inefficienti, lacunosi.

Come ripetutamente rilevato dalla Corte europea dei diritti dell'uomo (sentenza 13 Dicembre 2018; sentenza 3 Dicembre 2020) la tutela dei diritti non consiste soltanto nel loro accertamento ma anche nella corretta e celere esecuzione delle decisioni giudiziarie.

Negli ultimi anni vi è stato un notevole nonché preoccupante aumento di occupazioni abusive di immobili che ha arrecato inevitabili pregiudizi ai legittimi titolari del diritto di proprietà, che, *ob torto collo*, si sono visti esautorati dai propri poteri pieni ed assoluti sulla *res*.

La normativa legata all'emergenza epidemiologica ha ulteriormente aggravato siffatta problematica, rendendo l'esecuzione delle procedure di sfratto ancora più complesse e dilatate nel tempo, con un corrispondente incremento dei citati casi di delinquenza e di disagio vissuto e percepito dai cittadini (*rectius* dai proprietari di beni immobili).

La Corte europea dei diritti dell'uomo ha osservato che se si può riconoscere che le motivazioni di ordine sociale e i timori relativi al rischio di problemi di ordine pubblico possano comportare delle difficoltà di esecuzione e un ritardo nella liberazione dei locali, si deve ritenere ingiustificata l'inerzia totale e prolungata delle autorità.

Né una mancanza di risorse può costituire di per sé una giustificazione accettabile per la mancata esecuzione di una decisione giudiziaria.

Inoltre, se si può ammettere che gli Stati intervengano in un procedimento di esecuzione di una decisione giudiziaria, tale intervento non può avere come conseguenza quella di impedire, invalidare o ancora ritardare in maniera eccessiva l'esecuzione, e ancor meno di rimettere in discussione il merito di tale decisione.

Una sospensione dell'esecuzione di una decisione giudiziaria per il tempo strettamente necessario per trovare una soluzione soddisfacente ai problemi di ordine pubblico si può giustificare in circostanze eccezionali.

Spetta a ciascuno Stato contraente, secondo la Corte europea dei diritti dell'uomo, dotarsi di un arsenale giuridico adeguato e sufficiente per assicurare il rispetto degli obblighi positivi posti a suo carico.

La complessità e vastità della tematica richiede, obbligatoriamente, una trattazione univoca, attese le molteplici tutele civili (*id est* azioni petitorie e possessorie, risarcimento dei danni...), penali e amministrative

che disciplinano la fattispecie *de qua* e che vanno applicate non singolarmente, bensì in combinato disposto.

Facendo precipuo riferimento alla tutela penale, appare evidente come il sistema sanzionatorio vigente — improntato a politiche deflative — tenda a lasciare sostanzialmente impuniti gli autori del delitto e, circostanza ancora più grave, non assicuri un'adeguata e repentina tutela della persona offesa, privata della propria abitazione.

La persona “spossessata”, infatti, oltre a sopportare le spese legali per l'avvio di un procedimento teso alla reintegrazione del possesso, dovrà altresì pagare le imposte che gravano su quell'immobile e che lo Stato esige sebbene persista l'occupazione abusiva.

Per tutti i motivi innanzi espliciti va accolta con grande interesse la presente pubblicazione che, *ex professo*, approfondisce la normativa vigente al fine di favorire una presa di coscienza sul tema, sollecitando interventi ormai improcrastinabili e fornendo, altresì, un concreto ausilio a tutti coloro che si trovano nella necessità di trovare una tutela del diritto di proprietà in tempi ragionevoli.

INNOCENZO MEGALI

*Avvocato e Consulente del lavoro*



## INTRODUZIONE

In quest'opera gli Autori affrontano in maniera approfondita e metódica un problema che non solo tocca da vicino i singoli individui, ma coinvolge anche le loro famiglie, le istituzioni, l'intera società.

Assistiamo di continuo a drammatici episodi di cronaca, in cui persone deboli, sole, anziane si vedono sottrarre la casa di abitazione da individui privi di scrupoli, spesso da interi nuclei familiari.

Costoro agiscono nella piena e studiata consapevolezza delle lungaggini e delle complicanze delle vie giudiziarie, che i depredati dovranno affrontare per tutelare i propri diritti violati.

Il problema nasce dall'antico e consolidato principio di diritto, secondo cui il possesso vale titolo, *possideo quia possideo*, e tale principio abilita chi lo esercita a detenere il bene posseduto fino a quando l'Autorità Giudiziaria non abbia vagliato la legittimità, o meno, di tale possesso.

Ma neanche un ordine giudiziario di rilascio si rivela sufficiente, almeno fino a quando esso non venga materialmente messo in esecuzione con l'ausilio di un Ufficiale Giudiziario. Quindi — a parte le rare situazioni di flagranza dell'atto occupatorio, nel qual caso si può invocare l'intervento immediato delle forze dell'ordine — spetta alla vittima dell'occupazione attivare la tutela giudiziaria del diritto leso, a proprie spese, con una sostanziale inversione della prova dell'illegittimità dell'occupazione.

Altro aspetto che l'Opera affronta è quello in cui, apparentemente, a fare le spese delle occupazioni abusive sono Enti Pubblici o

Amministrazioni locali, proprietari degli immobili o dei terreni abusivamente occupati.

Qui agli Autori non sfugge una lettura sociale del problema, giacché la sottrazione da parte di privati di risorse pubbliche si ripercuote in un impoverimento generale della società, dal momento che spesso le risorse sottratte sono destinate alle fasce più deboli della popolazione o al bene della collettività. Danni che pochi arrecano a molti.

Si pensi alle occupazioni abusive degli alloggi di edilizia popolare, che più di una volta celano delle compravendite truffaldine di diritti indisponibili, spesso nell'indifferenza e omertà, o persino connivenza, degli altri assegnatari.

Tutti questi aspetti vengono colti e valorizzati dall'Opera, che non manca di offrire spunti propositivi e legislativi su cui il dibattito parlamentare langue, lasciando spesso ai malcapitati e alle forze dell'Ordine l'onere di dipanare la matassa delle modalità operative da adottare caso per caso.

Difatti, spesso le parti coinvolte si trovano a operare in quella delicata zona grigia, che esiste tra la tutela dei diritti del danneggiato, il rispetto delle norme di legge e la tutela di diritti che anche l'occupante invoca, pur essendosi posto al di sopra della legge, dalla quale tuttavia ha il diritto, costituzionalmente garantito, di essere tutelato.

In conclusione, riconosco a quest'Opera non soltanto il pregio di offrire un manuale di studio e operativo, utile sia agli operatori del Diritto che alle Forze dell'Ordine, ma anche la sua utilità per quanti desiderino conoscere e approfondire ogni risvolto dei fenomeni occupativi, sotto il profilo giuridico, politico e sociale.

Auspicio altresì che se ne tragga spunto per un adeguamento normativo troppo a lungo atteso e, forse, ormai non più differibile.

ANDREA SITZIA  
*Avvocato*

## CAPITOLO I

# L'ABUSIVISMO

SOMMARIO: 1.1. L'occupazione abusiva nel tempo, 13 – 1.2. L'occupazione abusiva e la legge, 18 – 1.3. Nuova legge dell'occupazione abusiva, 23 – 1.4. Proposta di legge del deputato Luca Rodolfo Paolini sul “furto di casa”, 28

### 1.1. L'occupazione abusiva nel tempo

La storia dell'abusivismo in Italia parte da lontano, ed è nata quasi novant'anni fa con Benito Mussolini, che varò un imponente piano urbanistico.

D'altro canto, l'esigenza abitativa era una problematica importante del paese e il Duce guardò più alla forma che alla sostanza, creando svariati edifici in deroga anche ad alcune regole.

Non andò meglio anche nei vent'anni successivi alla caduta del regime: adottando le stesse motivazioni del Duce, l'Italia continuò a creare edifici non a norma e l'arrivo di un maggior benessere per la classe media, non diminuì il fenomeno, anzi, addirittura lo aumentò, in netta controtendenza con quanto avviene solitamente negli altri paesi, dove questa problematica è diminuita nei periodi di maggior prosperità economica.

Un tema molto dibattuto in questo ambito, poi, rimane quello dei condoni edilizi. Il primo ad attuarlo fu Bettino Craxi nel 1985, che lo promulgò per sanare una situazione, all'epoca, che stava assumendo dei contorni di dimensioni significative, anche se a beneficiare di questa sanatoria non furono solo i privati cittadini ma anche le organizzazioni di vario genere.

Nove anni dopo, durante il proprio primo mandato a Palazzo Chigi, Berlusconi legiferò il secondo condono edilizio della storia del nostro paese, che replicò, a distanza nuovamente di nove anni, nel 2003.

Tale situazione ha determinato il convincimento che, presto o tardi, il nostro paese sarà toccato da un altro condono.

La devastazione lasciata dalla Seconda guerra mondiale, nonché l'impovertimento del paese sconfitto, ponevano fra le impellenze il lavoro, in termini di grave urgenza, costringendo le classi deboli a spostarsi per trovarne, spesso senza poter contare su riferimenti abitativi di qualche stabilità.

Negli anni Cinquanta, perciò, parallelamente al fenomeno dell'urbanizzazione, che convogliava masse operaie sulle metropoli, le zone periferiche di queste ultime furono attinte da numerosissime rapide azioni di costruzione.

Quasi leggendariamente (e come correttamente descritto in alcune opere cinematografiche del neorealismo) gli immigrati usavano associarsi per costruire a turno le abitazioni di ciascuna famiglia. L'esecuzione avveniva nottetempo e una notte risultava sufficiente per poter realizzare abitazioni di uno o due vani, ma soprattutto poterne completare il tetto: la finitura della copertura, infatti, consentiva di poter cavillare sulla potenziale demolizione, che veniva così evitata.

Interi quartieri odierni nacquero durante l'epoca del boom edilizio e si svilupparono dunque al di sopra e intorno alle costruzioni abusive di quel periodo, originariamente spesso misere baracche a un livello, di sommaria fattura e precaria prospettiva statica.

In questa fase l'edificazione diretta, la cosiddetta "costruzione in economia", costituiva ancora una delle fonti primarie di soddisfazione dell'esigenza abitativa, specialmente per i ceti meno elevati.

Per queste fasce faticosamente partecipavano alla costruzione, che poteva anche durare anni se prevedeva numerosi vani o se questi li si aggiungeva anno dopo anno, familiari, parenti e amici, provenienti o meno dalle diverse Arti dell'edilizia, e spesso alla conclusione della struttura non seguivano opere di finitura, specialmente quelle esterne, se non molto tempo dopo.

L'obiettivo era in genere poter disporre di un'abitazione fungibile, di un punto di appoggio, di uno strumento di parificazione o di elevazione sociale, a seconda degli ambiti di riferimento.

Una volta raggiunto il tetto, che per la perpetuazione di antichi diritti dell'uso sanciva l'indistruttibilità del fabbricato anche da parte delle pubbliche amministrazioni, il più era fatto.

Buona parte delle costruzioni di questo genere, in effetti, nascevano irregolari per la generale ignoranza delle regolamentazioni urbanistiche, mentre il *laissez-faire* sollevava anche gli amministratori locali e i soggetti incaricati della vigilanza da complicazioni.

Certamente, la non lieve tassazione sull'edificazione giocò un suo ruolo nel favorire la scelta economicamente obbligata di molti abusivi.

Negli anni Settanta, caratterizzati da una crisi economica di particolare gravità, e che produsse tassi di inflazione superiori al 20%, tali, quindi, da far registrare sensibili alterazioni dei valori di mercato e del potere d'acquisto anche da un mese all'altro), non furono più fattori culturali e di moda a far crescere la domanda di seconde case, ma la stretta emergenza di mettere al sicuro i risparmi delle famiglie, inquietantemente minacciati di galoppante perdita di valore.

In una simile generalizzata angoscia, fu la gravissima incertezza sui destini economici venturi a orchestrare una collettiva corsa al mattone che saltava a piè pari qualsiasi precedente remora di legalità, in favore di una percezione di urgenza che sopraffaceva il timore della legge.

In questo decennio furono perciò in breve tempo edificate un numero ingente di seconde case, ricorrendo senza gran verecondia, ove legnosità di burocrazia e altre limitazioni potessero apparire come ostacoli alla pronta realizzazione, all'abusivismo.

Il costruire il più in fretta possibile tutti i metri quadri possibili costituiva una risposta istintiva alla caduta verticale del potere d'acquisto, e profittava di una sostanziale staticità dei prezzi del mercato delle prestazioni e dei materiali per l'edilizia.

Anzi, questo specifico mercato si trovava in sofferenza proprio a causa della crisi e accolse perciò a braccia aperte le folle di piccoli investitori e di aspiranti lavoratori che la nuova congiuntura andava richiamando.

Abusivamente quindi, senza cioè licenze o concessioni edilizie, o quantomeno in difformità da queste, principalmente per quanto ateneva ai volumi, un numero elevatissimo di famiglie, vi sono stati tentativi di stimarne la quota percentuale rispetto al numero di famiglie italiane, ma con modi ed esiti di insufficiente scientificità, data anche

l'articolazione modale dei possibili casi di abuso, realizzò per costruzione un numero impressionante di nuove unità immobiliari da adibire a residenza principale o, forse assai più spesso, da tenere disponibili.

L'abuso non fu più prerogativa di necessità dei ceti deboli, ma estese il carattere di stringente esigenza anche al ceto medio, che peraltro poteva disporre di capitali relativamente più cospicui e conseguentemente realizzare maggiori volumi.

Il fenomeno, di cui tuttora il tessuto edilizio paga lo scotto soprattutto in ordine alle pianificazioni e alla odierna equitativa assegnazione dei volumi edificabili, fu perciò di grande rilevanza sociale ed ebbe per elemento caratterizzante la seconda casa in quanto fu su questa che il ceto medio andò a focalizzarsi, sia perché al tempo già una buona parte delle famiglie possedeva in proprietà l'abitazione principale (in percentuali superiori al resto d'Europa, già prossime al 70% dei nuclei familiari italiani), sia perché le liquidità mediamente disponibili non avrebbero consentito di investire in centri urbani (i cui valori erano già di molto superiori a quelli extraurbani).

A concorrere, va notato che, ad esempio per le superfici costiere, i valori delle aree già edificabili si rivelavano irrisori rispetto al costo di costruzione, mentre gli effetti delle politiche economiche in tema di agricoltura e allevamento avevano fatto crollare i valori delle aree agricole, che si potevano ora acquistare per cifre modeste e, stante la generale irrisione delle pur previste regolamentazioni e complice l'assenza di zelo nella altrettanto prevista vigilanza, subito destinate a costruzione.

In pratica, acquisito un terreno di qualsiasi genere, spesso con titoli giuridici imperfetti quando non proprio approssimativi, purché idoneo al sedime, si potevano immediatamente aprire i cantieri; il tutto con, relativamente, pochi soldi.

I riflessi sull'economia attinsero non solo la componente dell'edilizia, che in anni di crisi vide crescere la domanda di servizi (molti dei quali peraltro in evasione fiscale, agevolata dall'irregolarità di fondo del tipo di domanda) e consentì a molti disoccupati di trovare opportunità di lavoro.

Proprio quest'ultimo aspetto, un'insperata opportunità di respiro per molti disagiati, fu alla base di una generalizzata tendenza a osservare benevolmente il fenomeno, a osservare senza vedere l'innascondibile fermento e la rapida trasformazione del territorio.

Proprio le seconde case ebbero il più grave impatto sul territorio, sorgendo senza ordine, senza programmazione e senza coerenza, nelle località più belle.

È stato da molte parti asserito che il famoso condono edilizio di cui alla legge 47/85 (confluito in gran parte nel D.P.R. 380-2001, Testo Unico dell'Edilizia, e tuttora strumento di riferimento anche per l'edilizia regolare) principalmente si debba alla quota di abitazioni aggiuntive realizzate, e non tanto alla realizzazione di prime case.

Il testo unico dell'edilizia è un testo unico della Repubblica Italiana, emanato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che detta i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

Si tratta di una legge-cornice che riguarda non l'intera materia dell'urbanistica ma la sua sub-materia dell'edilizia attinente al controllo preventivo dell'attività edilizia, la vigilanza e le sanzioni contro gli abusi.

Tra le disposizioni contenute, vi è la creazione dello sportello unico per l'edilizia, l'abolizione di alcuni atti amministrativi, quali l'autorizzazione edilizia e la concessione edilizia, sostituendola col "permesso di costruire".

Altri elementi sono l'ampliamento dell'applicazione della denuncia di inizio attività in edilizia, inoltre vi è il procedimento amministrativo di agibilità che viene ad assorbire anche quello per ottenere l'abitabilità.

Viene anche espressa una definizione di nuova costruzione, e stabilito che in caso un comune italiano sia sprovvisto di regolamentazione edilizia e nel rispetto dei limiti di cui al d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, fuori dal perimetro dei centri abitati, siano comunque possibili interventi di nuova edificazione nel rispetto però limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta ad ogni modo non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

E naturalmente non furono solo i privati piccoli risparmiatori a effettuare di simili realizzazioni, ma vi furono anche, sebbene in quota presumibilmente marginale, soggetti economici e aziende che profittarono della situazione realizzando seconde case da rivendere con maggiori o minori problemi di regolarità amministrativa e giuridica.

L'abusivismo delle seconde case, con il suo impatto sul territorio, fu in seguito ragione determinante per lo sviluppo in Italia di tematiche ambientaliste e paesaggistiche.

Il disordine e l'individuale improvvisazione con cui erano state realizzate, infatti, avevano marchiato il territorio con segni indelebili (molte peraltro erano state realizzate su terreni di proprietà del demanio), "impossessandosi" di territori di grande valore naturalistico e influenzando pertanto in modo irrimediabile sul preesistente ecosistema.

L'esigenza di salvaguardia del paesaggio divenne perciò di massima urgenza e l'evidenziazione giornalistica di numerosi casi—limite (più tardi denominati "ecomostri"), insieme alla fredda registrazione numerica della vertiginosa crescita dei volumi, concorse all'affermazione di principi di tutela che in altri paesi andavano sviluppandosi per ragioni di altro genere e che anche in Italia erano già giunti, ma che solo l'abuso delle seconde case avrebbe fatto decollare verso l'attenzione nazionale.

Uno degli aspetti oggi di maggior rilevanza nell'analisi del fenomeno abusivistico è la rischiosità della violazione di norme e disposizioni legate alla sicurezza. Fra queste, diverse norme vietano l'edificazione su suoli che non consentano un accettabile grado di sicurezza statica dell'eventuale edificato. È il caso, ad esempio, di aree soprastanti falde acquifere superficiali, zone franose o a rischio di smottamento, zone a elevato rischio sismico. L'abusivismo perpetrato su suoli non idonei alla fabbricazione non è pertanto solo la citata scorciatoia procedurale verso la realizzazione di un immobile, ma anche — come diversi casi della cronaca hanno mostrato — l'accensione di una fonte di grave pericolo.

## **1.2. L'occupazione abusiva e la legge**

L'invasione arbitraria della proprietà altrui è sanzionata non solo penalmente ma anche civilmente. Se così non fosse, la persona danneggiata potrebbe sì ottenere la condanna del colpevole alla reclusione o ad una multa, ma non riuscirebbe ad assicurarsi la restituzione della proprietà invasa. Infatti, il giudice penale può solamente condannare il reo alla pena prevista dalla legge, e cioè alla detenzione (reclusione o arresto) o al pagamento di una sanzione pecuniaria (multa o ammenda), ma non può obbligare il condannato a restituire un bene o a ripararlo.

Secondo il codice penale, chiunque invade 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 a 1.032 euro.

Le pene si applicano congiuntamente, e si procede d'ufficio, se il fatto è commesso da più di cinque persone, di cui una almeno evidentemente armata, ovvero da più di dieci persone, anche senza armi.

L'occupazione abusiva è un delitto vero e proprio punito addirittura con la reclusione; però, trattandosi di reato devoluto, almeno in riferimento all'occupazione semplice, cioè a quella perpetrata da meno di cinque persone, alla competenza del giudice di pace, di fatto è impossibile che chi abbia commesso questo reato vada dietro le sbarre.

L'occupazione abusiva è, innanzitutto, un reato che può essere commesso da chiunque: trattasi pertanto di reato comune, nel senso che la condotta incriminata può essere realizzata da qualsiasi individuo, senza necessità che rivesta una particolare qualità (ad esempio, quella di pubblico ufficiale, di parente della vittima, ecc.).

Secondo la legge, risponde di questo reato chi invade arbitrariamente fondi o edifici altrui, al fine di occuparli o di trarne un profitto.

In buona sostanza, la legge punisce l'invasione ingiustificata (arbitraria significa proprio questo, priva di titolo o di legittimazione) di beni immobili, quando essa abbia il fine specifico di realizzare un'occupazione duratura o, comunque, di ricavarne un vantaggio.

La condotta colpevole, quindi, è l'invasione, che consiste non semplicemente nel mettere piede nella proprietà altrui, ma nel decidere di restarvi.

Di conseguenza, integra il reato di occupazione abusiva chi costruisce nel fondo altrui, oppure chi vi entra per coltivare o compiere altre operazioni a proprio vantaggio; ugualmente, commette questo reato chi, approfittando dell'assenza dei proprietari, forza la porta d'ingresso e comincia a vivere nell'abitazione altrui; oppure ancora chi occupa senza averne titolo un appartamento delle case popolari, anche se disabitato.

Dal punto di vista soggettivo, perché si abbia occupazione abusiva occorre che l'invasore ponga in essere la propria condotta con il preciso fine di occupare o trarre profitto dagli immobili: bisogna, quindi, che l'autore agisca con dolo specifico, cioè con la consapevolezza non soltanto che la sua condotta sia illecita, in quanto l'invasione riguarda un bene non proprio, ma anche con lo scopo di trarre un concreto vantaggio dal proprio illecito. In pratica, ciò significa che non risponderà del

reato di occupazione abusiva né colui il quale non sapeva affatto di essere entrato nella proprietà di altri, né tantomeno colui che vi è entrato senza, però, l'intenzione di rimanervi stabilmente oppure di trarne altre utilità (si pensi, ad esempio, a chi entra nel fondo di altri solamente per recuperare un proprio bene, ad esempio un pallone o un frisbee).

La legge prevede due tipologie di occupazione abusiva: una che potremmo definire “semplice”, corrispondente alla descrizione che finora ne abbiamo fatta, e una “complessa” caratterizzata dal fatto che gli invasori sono più di cinque persone, di cui una almeno armata in modo evidente, ovvero sono più di dieci persone, in questo caso anche prive di armi.

Innanzitutto, mentre all'occupazione abusiva semplice può essere applicata, alternativamente, la pena della reclusione o quella pecuniaria, nel caso di invasione da parte di più persone le pene si cumulano, nel senso che si applica sia quella detentiva che quella economica.

In secondo luogo, l'occupazione abusiva che abbiamo definito “semplice” è perseguibile solamente a querela di parte, mentre l'altra d'ufficio.

Vuol dire che, mentre per l'invasione perpetrata da meno di cinque persone è necessario che la vittima del crimine manifesti espressamente la volontà che gli autori del reato vengano puniti, sporgendo querela dinanzi alle autorità competenti (carabinieri, polizia, ecc.) entro tre mesi dal compimento del crimine, nell'ipotesi di invasione commessa da più di cinque persone (di cui una evidentemente armata) o addirittura da più di dieci, chiunque può denunciare il delitto commesso, anche il passante che ha involontariamente assistito al crimine o le stesse autorità che ne hanno avuto conoscenza diretta.

La distinzione è importante, in quanto:

- i delitti procedibili a querela (come, appunto, l'occupazione abusiva semplice) non possono essere puniti se la querela non è sporta personalmente dalla persona offesa (o, su espressa delega di questi, da altra persona autorizzata). Inoltre, la querela ha un termine, nel senso che deve essere presentata entro tre mesi dal crimine avvenuto, e può essere successivamente ritirata;
- i delitti procedibili d'ufficio, invece, possono essere denunciati da chiunque senza limiti di tempo. Una volta intrapreso il procedimento, non è più possibile ritirare la denuncia sporta.