



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Se un abusivo occupa casa mentre sono fuori, come mi difendo?

Autore: Redazione | 01/05/2016



*Come si difende il proprietario di casa vittima di un'occupazione abusiva del proprio appartamento da parte di ignoti che non vogliono più uscire fuori: chiamare i carabinieri o attendere una sentenza del giudice? È possibile cambiare la serratura dell'immobile?*

La crescente immigrazione, ma anche la galoppante crisi economica ha aumentato il numero di “**senza tetto**” e, con essi, le leggende metropolitane di **occupazioni abusive degli appartamenti altrui** mentre il proprietario è fuori a fare la spesa o a godersi le vacanze estive. Qualche storia vera, in realtà, c'è e riguarda soprattutto i vecchietti assegnatari degli **alloggi popolari** che vengono ricoverati negli ospizi o nelle case di cura: in alcuni casi, i poveretti hanno visto la propria **casa** presa d'assalto dai “senza dimora” che, poi, barricatisi dentro, non ne hanno voluto sapere di uscire se non con l'intervento della forza pubblica.

Ma, in un'eventuale ipotesi che ciò davvero si verifichi, è vero che, per la nostra legge, il **proprietario di casa** non può difendersi da sé, eventualmente cambiando le chiavi della serratura o chiamando i **carabinieri** e ottenendo immediatamente la disponibilità del proprio immobile?

La verità è dura da digerire e, mai come in questo caso, potrebbe sembrare assurda.

Il codice civile protegge il **possesso** di un bene, sia esso mobile (per esempio un quadro) o immobile (appunto la casa, l'appartamento, un terreno, ecc.). Il **possesso** è quella relazione di fatto tra un soggetto e la cosa che, in quel momento, si trova nella sua materiale disponibilità. Il possessore, dunque, è colui che utilizza la cosa come se ne fosse il proprietario, a prescindere dal fatto che lo sia o meno. Egli, infatti, non è necessariamente il proprietario della cosa posseduta, ma si atteggia come se lo fosse. Si pensi al caso di un condomino che, ritenendo che il pianerottolo dell'ultimo piano sia esclusivamente suo, lo chiuda con un cancelletto.

Al possessore la legge consente di tutelare sempre il suo rapporto con la cosa, ossia il suo possesso, anche andando in causa e ottenendo una sentenza dal giudice di condanna contro colui che se ne appropri (legittimamente o illegittimamente). La legge, infatti, vuole evitare che la società diventi un far west dove ognuno si fa giustizia da sé: perciò tutela il “possesso”, salvo poi verificare – in un momento successivo e su richiesta di chi assume essere l'effettivo titolare del bene – se il possessore è anche proprietario o meno. Insomma, in prima battuta e in via d'urgenza si protegge sempre il possesso, poi si verifica la sussistenza del diritto di proprietà. Vien da sé che il possessore dovrà comunque dimostrare un valido titolo per il quale ha ottenuto il bene, mancando il quale non potrebbe avere alcuna tutela.

Per voler essere esaustivi (ma in questa sede non rileva) il possesso si distingue dalla **detenzione**, che si ha quando un soggetto tenga una certa cosa senza però ritenersi proprietario della stessa, ben sapendo quindi che è di altri. Ad esempio, nel contratto di locazione l'inquilino ha la detenzione (non il possesso) di un immobile: lo usa, infatti, riconoscendo che è di proprietà del locatore, al quale paga la pigione. Nel caso in cui un soggetto ottenga in prestito l'auto di un amico, egli la detiene e non la possiede.

Da quanto detto, si comprende che l'abusivo esercita certamente il **possesso**, sebbene in **mala fede**. Anche il **ladro** di un quadro, ad esempio, ne ha il possesso e, quindi, se il proprietario del bene andasse a casa del ladro a riprenderselo commetterebbe due illeciti: l'invasione dell'altrui dimora (illecito penale), la violazione dell'altrui possesso (illecito civile).

## **Che cosa può fare il proprietario di casa che è stato “sfrattato” dagli abusivi?**

Il padrone di casa non può, innanzitutto, **cambiare la serratura con le chiavi di casa** in quanto, oltre a violare il possesso altrui, compirebbe, come detto, il reato di **esercizio abusivo delle proprie ragioni**. La legge, infatti, vieta di farsi giustizia da sé, anche se si ha tutta la ragione di questo mondo. Pertanto un comportamento del genere è assolutamente sconsigliabile. È anche vero però che, affinché tale condanna possa essere pronunciata nei confronti del proprietario, l'abusivo dovrebbe denunciarlo o citarlo in un giudizio civile per la perdita del possesso. E certo, chi è già nel torto marciò difficilmente andrebbe a stuzzicare il “can che dorme”; ma è successo in passato più di una volta.

**Chiamare i carabinieri?** Anche questa potrebbe essere una scelta sbagliata. L'arma, infatti, è pur sempre un'amministrazione dello Stato e non ha potere di agire e di violare i diritti altrui (come il diritto di possesso) se non è autorizzata da un ordine del giudice. Quindi, anche se il proprietario dell'appartamento esibisse, al comandante dei Carabinieri, il rogito notarile per dimostrare la proprietà, non sortirebbe alcun effetto.

Non resta quindi che il giudice. Ossia fare una **causa**! Immaginiamo già la vostra espressione: con i tempi e i costi che la giustizia richiede, è da folli attendere una sentenza. Ma qui una consolazione (seppur amara): l'azione civile in questo caso

(cosiddetta **azione possessoria**) ha dei tempi molto più celeri rispetto a una causa ordinaria e dovrebbe terminare, attraverso il procedimento d'urgenza, in pochi mesi (tutto dipende dal carico di lavoro del tribunale). A ciò si potrebbe aggiungere, comunque, anche una denuncia penale per **invasione di terreni o edifici**.

C'è un'ultima brutta notizia. Dopo che avrete vinto la causa, il giudice condannerà l'abusivo a pagarvi le spese processuali che avete dovuto anticipare: è chiaro però che, in una situazione del genere, di fronte a un nullatenente, il recupero è solo teorico. Così tutti gli oneri legali resteranno a vostro carico.

Che dire: è la legge.