



Lo prevede la legge di conversione del decreto sicurezza. Pena è la reclusione da 2 a 7 anni

Case occupate, tolleranza zero

Nuovo reato, sanzioni più elevate, sgomberi in tempi rapidi

Pagina a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Maggiore tutela per gli immobili privati contro le occupazioni abusive. Un reato nuovo di zecca e sanzioni penali elevate per gli occupanti, nonché procedure più snelle per lo sgombero e la reintegrazione nel possesso dei proprietari. Con la legge n. 80 del 9 giugno 2025 è stato convertito il cosiddetto decreto sicurezza, ovvero il decreto legge n. 48 dell'11 aprile 2025, contenente disposizioni urgenti in tema di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario. Il parlamento ha quindi confermato l'introduzione nel codice penale del nuovo reato di occupazione arbitraria di immobili, con pene severe e sgomberi immediati, garantendo quindi una tutela rafforzata ai proprietari di casa. La legge di conversione, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 131 del 9 giugno 2025, è entrata in vigore lo scorso 10 giugno.

Il nuovo reato contro le occupazioni abusive. Tra le nuove fattispecie di illecito penale previste dal legislatore, all'art. 10 del decreto legge n. 48/2025 con-

vertito in legge si trova la disposizione che punisce le occupazioni abusive degli immobili, inserendo nella categoria dei delitti contro il patrimonio, il nuovo reato di cui all'art. 634-bis c.p., rubricato "occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui". La norma dispone che chiunque, 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, è punito con la reclusione da due a sette anni. Alla stessa pena soggiace chiunque si appropri di un immobile destinato a domicilio altrui o di sue pertinenze con artifici o raggiri ovvero cede ad altri l'immobile occupato.

Fuori dei casi di concorso nel reato, chiunque si intromette o coopera nell'occupazione dell'immobile, ovvero riceve o corrisponde denaro o altra utilità per l'occupazione medesima, soggiace alla medesima pena. Non è punibile l'occupante che collabori all'accertamento dei fatti e ottemperi volontariamente all'ordine di rilascio





dell'immobile. Il delitto è punito a querela della persona offesa.

Si procede d'ufficio se il fatto è commesso nei confronti di persona incapace, per età o per infermità. Per via della contemporanea modifica dell'art. 639-bis c.p., si procede d'ufficio anche ove l'occupazione riguarda edifici pubblici o destinati a uso pubblico.

La pena della reclusione da due a sette anni si applica quindi a chi, con violenza o minaccia, occupa o detiene senza titolo un immobile destinato a domicilio altrui o le sue pertinenze (si pensi a una cantina o a un box, ecc.) oppure impedisce il rientro nello stesso immobile del proprietario o di colui che lo detiene legittimamente (si pensi al conduttore di un appartamento in locazione o al comodatario). La medesima pena è però inflitta anche a chi si appropria di un immobile adibito a domicilio altrui o di sue pertinenze con artifici o raggiri oppure cede ad altri l'immobile occupato, ma anche a chi, fuori dei casi di concorso nel reato, si intromette o coopera nell'occupazione dell'immobile, oppure riceve o versa denaro o altra utilità per la stessa occupazione senza titolo. Come detto, la nuova disposizione penale prevede però una causa di non punibilità in favore dell'occupante che collabori all'accertamento dei fatti e ottemperi volontariamente all'ordine di rifascio dell'immobile. Si tratta di una disposizione evi-

dentemente finalizzata a privilegiare una pronta restituzione dell'immobile occupato al proprietario o al legittimo detentore. Il nuovo delitto è punibile a querela della persona offesa, ma, come pure anticipato, il reato diviene perseguibile d'ufficio nei casi in cui il fatto sia commesso ai danni di una persona incapace per ragioni di età o per infermità.

Si aggiunga poi che l'art. 24 del medesimo decreto legge n.48/2025 ha anche modificato in alcuni punti l'art. 639 c.p., punendo con maggiore severità il deturpamento e l'imbrattamento di beni immobili adibiti all'esercizio di funzioni pubbliche, ove posto in essere con l'intento specifico di ledere l'onore o il prestigio dell'istituzione cui il bene appartiene. In questo caso è stata prevista la sanzione della reclusione da sei mesi a un anno e sei mesi, nonché una multa che può andare da mille a 3 mila euro. In caso di recidiva, però, la pena può arrivare fino a 3 anni di reclusione e 12 mila euro di multa.

Procedure più veloci per lo sgombero. Parallelamente all'inasprimento delle sanzioni penali per questo tipo di reati, il legislatore, sempre con l'art.





10 del dl n. 48/2025 convertito in legge, ha voluto maggiormente tutelare i proprietari di casa predisponendo un iter amministrativo accelerato per la reintegrazione nel possesso dell'immobile occupato, anche mediante lo sgombero immediato in ipotesi di abitazione principale.

È stato infatti inserito nel codice di procedura penale l'art. 321-bis, che disciplina un nuovo procedimento d'urgenza per agevolare le forze di polizia e liberare più velocemente gli immobili occupati illegittimamente.

Si prevede quindi che, su richiesta del pubblico ministero, il giudice disponga con decreto motivato la reintegrazione nel possesso dell'immobile o delle sue pertinenze che siano state fatte oggetto di occupazione arbitraria ai sensi dell'art. 634-bis c.p..

È stabilito che prima dell'esercizio dell'azione penale debba provvedere il giudice per le indagini preliminari.

Una tutela rafforzata è stata poi introdotta nei casi in cui l'immobile occupato costituisca l'unica abitazione effettiva del denunciante. In tale ipotesi gli ufficiali di polizia giudiziaria che ricevono la denuncia del reato in questione, espletati i primi accertamenti volti a verificare la sussistenza dell'arbitrarietà dell'occupazione, devono infatti recarsi senza ritardo presso l'immobile del quale il denunciante dichiara di essere stato spossessato, al fine di svolgere

le attività di cui all'art. 55, ossia individuare gli autori del reato e compiere gli atti necessari per assicurare le fonti di prova.

Gli ufficiali di polizia giudiziaria, inoltre, ove sussistono fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà dell'occupazione, sono tenuti a ordinare all'occupante l'immediato rilascio dell'immobile e contestualmente a reintegrare 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, sempre che sussistano fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà dell'occupazione, sono invece tenuti a disporre coattivamente il rilascio dell'immobile e a reintegrare il denunciante nel possesso del medesimo, previa autorizzazione del pubblico ministero, scritta, oppure resa oralmente e confermata per iscritto o per via telematica.

Gli ufficiali di polizia giudiziaria sono in ogni caso tenuti a redigere un verbale delle attività svolte, enunciando i motivi del provvedimento di rilascio dell'immobile. Copia del verbale deve essere consegnata alla persona destinataria dell'ordine di rila-





scio. Nelle 48 ore successive gli ufficiali di polizia giudiziaria devono poi trasmettere il verbale al pubblico ministero competente per il luogo in cui la reintegrazione del possesso è avvenuta. Quest'ultimo, se non dispone la restituzione dell'immobile al destinatario dell'ordine di rilascio, è tenuto a richiedere al giudice la convalida e l'emissione di un decreto di reintegrazione nel possesso entro 48 ore dalla ricezione del verbale. La reintegrazione nel possesso perde tuttavia efficacia se non sono osservati i termini previsti ovvero se il giudice non emette l'ordinanza di convalida entro 10 giorni dalla ricezione della richiesta di cui sopra. Copia dell'ordinanza e del decreto deve poi essere immediatamente notifi-

cata all'occupante.

—O Riproduzione riservata—■

Chiunque, 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, è punito con la reclusione da due a sette anni

La nuova disposizione penale prevede una causa di non punibilità in favore dell'occupante che collabori all'accertamento dei fatti e ottemperi volontariamente all'ordine di rilascio dell'immobile. Si tratta di una disposizione evidentemente finalizzata a privilegiare una pronta restituzione dell'immobile occupato al proprietario

Il nuovo reato di cui all'art. 634-bis c.p.

Fattispecie di reato	Occupazione o detenzione senza titolo, mediante violenza o minaccia, di un immobile destinato a domicilio altrui o sue pertinenze; impedimento del rientro nell'immobile del proprietario o del legittimo detentore; appropriazione dell'immobile con artifici o raggiri; cessione ad altri dell'immobile occupato; al di fuori dei casi di concorso nel reato, intromissione nell'occupazione dell'immobile o ricezione/corresponsione di denaro o altra utilità per l'occupazione dell'immobile
Sanzione	Reclusione da due a sette anni

