

# Occupazione abusiva: aspetti civili, penali e fiscali

di [Claudio Sabbatini](#)

Publicato il 27 Novembre 2020

Si prende le mosse da un caso tutt'altro che raro nella pratica quotidiana, che attiene alla permanenza abusiva nei locali, precedentemente locati, nel periodo successivo alla scadenza del contratto di locazione.

Quali sono gli aspetti fiscali che nascono dall'occupazione abusiva dei locali?

## Aspetti civilistici e penali dell'occupazione abusiva di locali

L'occupazione abusiva dei locali **configura un illecito civile e un reato penale**, qualora l'occupazione avvenga **contro la volontà del proprietario**.

Per difendersi dall'occupazione abusiva occorre adire le vie legali, salvo che non intervenga un accordo bonario tra le parti.



**Ai fini civilistici**, si possono esperire:

- **l'azione di rivendicazione** ai sensi dell'articolo 948 del Codice civile, necessaria solo qualora l'ex locatario sollevi dubbi circa la proprietà del bene dell'attore.

Come affermato dalla giurisprudenza, si deve ritenere assolto pertanto l'onere probatorio ricadente sul titolare del diritto reale che assuma *sine titulo* da parte di terzi dei propri beni, in conformità con l'orientamento espresso dalla Suprema Corte di Cassazione (nn. 13605/2000 e 4416/2007), secondo cui "*In tema di difesa della proprietà, l'azione di rivendicazione e quella di restituzione, pur tendendo al medesimo risultato pratico del recupero della materiale disponibilità*

*del bene, hanno natura e presupposti diversi: con la prima, di carattere reale, l'attore assume di essere proprietario del bene e, non essendone in possesso, agisce contro chiunque di fatto ne disponga onde conseguire nuovamente il possesso, previo riconoscimento del suo diritto di proprietà; con la seconda, di natura personale, l'attore non mira ad ottenere il riconoscimento di tale diritto, del quale non deve, pertanto, fornire la prova, ma solo ad ottenere la riconsegna del bene stesso, e, quindi, può limitarsi alla dimostrazione dell'avvenuta consegna in base ad un titolo e del successivo venir meno di questo per qualsiasi causa, o ad allegare l'insussistenza "ab origine" di qualsiasi titolo", essendo onere del convenuto di dimostrare la esistenza di un valido titolo (ad esempio comodato) legittimante l'occupazione ed il godimento del bene (Corte di Cassazione 18660/2013), onere che, tuttavia, spetta al convenuto assolvere;*

- **l'azione di reintegrazione del possesso** (in forma specifica, ai sensi dell'articolo 2058 del Codice civile), onde ottenere un provvedimento di immediata liberazione dell'immobile (Cass. civ. Sez. III, 24 luglio 2013, n. 17941; Cass. civ. Sez. VI, 17 gennaio 2011, n. 884; Cass. civ. Sez. II, 23 dicembre 2010, n. 26003; Cass. civ. Sez. II, 27 gennaio 2009, n. 1929; Cass. civ. Sez. II, 26 febbraio 2007, n. 4416;

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento