

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

II Commissione Giustizia

Camera dei deputati

ESAME DELLE PROPOSTE DI LEGGE

C.1283 ORSINI, C. 3165 PAOLIN, C.3240

CIRIELLI, C.3358 CALABRIA, C.3359 PAOLINI,

C.3378 FOTI, C.3397 PAPIRO, C. 3402 SPENA

MEMORIA ASSOCIAZIONE NAZIONALE UNIONCASA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

Milano, 29 marzo 2022

OCCUPAZIONE ABUSIVA DEGLI IMMOBILI

**A.C.1283 A.C. 3165 A.C.3240 A.C.3358 A.C.3359 A.C.3378
A.C.3397 A.C. 3402**

Memoria UNIONCASA

I. Osservazioni generali in merito alle proposte di legge in materia di Occupazione abusiva di immobili.

Tutte le proposte di legge oggetto di esame, ad eccezione di alcune cui faremo riferimento in seguito, si connotano per un dato comune che è quello della previsione di una nuova figura di reato, specifico, relativo alla occupazione abusiva di immobili.

Questa riflessione induce a pensare che gli attuali strumenti offerti dal legislatore appaiono evidentemente inadeguati rispetto alle esigenze di tutela che il cittadino reclama a fronte di un fenomeno sempre più frequente e grave.

La perdita della propria abitazione, determinata dall'altrui abusiva occupazione, specie in danno di persone anziane e come tali più fragili, determina una serie di conseguenze molto gravi.

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

Unioncasa proprio di recente si è occupata del problema organizzando un *webinar* sul tema, con il quale è stata affrontata la problematica sotto ogni aspetto, non solo dal punto di vista strettamente legislativo, ma anche per quanto attiene le conseguenze in termini di danni e di ripercussioni di carattere psicologico: perdere la propria casa significa, utilizzando un'espressione molto sintetica ma altrettanto significativa, perdere il proprio "nido", fatto di oggetti, di ricordi, di passioni, potremmo dire perfino di odori a noi familiari. Siamo rimasti fortemente colpiti dall'interesse suscitato dal ns. incontro, a significare appunto che il tema è estremamente attuale e sentito.

Queste considerazioni ci spingono a salutare con particolare favore le proposte oggetto di esame, condividendone in gran parte idee e struttura.

Notiamo in particolare la concretezza della proposta A.C. 3559 Paolini che mira a dare risposte immediate e fattive al cittadino, cercando di superare tempi abitualmente lunghi per combattere quel fenomeno così odioso per il quale ci sono persone che si appropriano dell'abitazione altrui utilizzandola come propria.

II. Proposte di modifica e di integrazione.

Pur sostanzialmente condividendo l'idea di fondo di prevedere una nuova e specifica figura di reato, al fine di rendere ancora più efficaci le nuove norme, si propone di:

A. Ampliare il termine di proposizione della querela portandolo a sei mesi, così come peraltro previsto dal legislatore per esempio in materia di stalking.

Considerata la delicatezza degli interessi in gioco e la particolare fragilità delle persone offese nel caso sempre più frequente anziani, subordinare la procedibilità dell'azione penale alla proposizione della querela può essere accettabile, solo a patto che venga dato maggior tempo alla parte di assumere tale iniziativa.

B. Prevedere l'immediato intervento delle forze di Polizia per identificare le generalità degli occupanti. Questa semplice operazione, apparentemente banale, serve invece ed è addirittura essenziale, per consentire un valido esercizio dell'azione di restituzione in sede civile. Il processo civile si fonda sul principio del contraddittorio dunque sulla assoluta necessità che ogni domanda venga preventivamente notificata alla controparte.

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

Nella maggior parte dei casi la persona offesa non conosce né è in grado di farlo, chi sia l'occupante abusivo del suo bene: fornire tali elementi consentirebbe perciò di poter esercitare congiuntamente ogni azione, in sede penale ma anche in sede civile.

C. Unioncasa ritiene che non possa assolutamente limitarsi la esecuzione dei provvedimenti di rilascio emessi dall'Autorità Giudiziaria, a valutazioni circa eventuali problemi di ordine pubblico, salvo specifiche e limitate ipotesi.

Ad eccezione perciò di fattispecie particolari, quali per esempio potrebbe ipotizzarsi l'occupazione di un intero edificio da parte di oltre 10 persone, in tutti gli altri casi il provvedimento di rilascio non deve subire alcun rallentamento, dovendosi perciò escludere l'applicabilità dell'art. 11 DL n. 14 del 2017 (modificato dall'art. 31-terdel DL n. 113 del 2018) secondo il quale quando è richiesto l'intervento della Forza Pubblica per l'esecuzione di un provvedimento di rilascio di immobili occupati arbitrariamente da cui può derivare pericolo di turbative per l'ordine e la sicurezza pubblica, l'autorità che vi provvede ne dà notizia al Prefetto il quale istituisce - tra l'altro - una cabina di regia, dilatando in maniera abnorme la sua attuazione.

III. Osservazioni critiche.

Ci permettiamo di esprimere, infine, dei dubbi relativi a due proposte i cui contenuti non sono del tutto condivisibili.

La proposta A.C. 1283 Orfini vuole escludere il divieto da parte di un occupante abusivo di chiedere la residenza e l'allacciamento delle utenze a pubblici servizi. La norma che tale proposta vorrebbe abrogare tende invece a contrastare l'occupazione abusiva degli immobili e le ragioni che sottendono alla eliminazione di tale divieto non ci sembrano accettabili.

Come pure esprimiamo forti perplessità riguardo la proposta A.C. 3397 Papiro laddove prevede l'introduzione di una nuova norma, l'art. 703 - bis del codice di procedura civile, la cui attuazione viene ipotizzata mediante il ricorso al Giudice da parte del cittadino senza l'assistenza tecnica di un difensore e con modalità nella pratica inattuabili, quali la previsione di un termine perentorio per la notificazione del ricorso e del decreto del

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

Giudice di soli tre giorni. Termine evidentemente diretto a favorire la parte offesa, che si tradurrebbe invece nel quasi certo rigetto della domanda per la sua prevedibile inosservanza pratica.