OCCUPAZIONE DI ALLOGGI
ISTRUZIONI PER PRESENTAZIONE DICHIARAZIONE DI RESIDENZA

Il D.L. 28/03/2014 n. 47, all'art 5, relativo alla lotta all'occupazione abusiva dispone: *"Chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo* ***non può chiedere la residenza*** *né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo e* ***gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge***

In applicazione di tali disposizioni, ai fini della ricevibilità delle dichiarazioni di residenza si forniscono di seguito le indicazioni in merito alla modulistica da allegare alla dichiarazione stessa.

IN MANCANZA DI TALE DOCUMENTAZIONE LA RICHIESTA DI RESIDENZA NON PUÒ ESSERE RICEVUTA.

Titolo occupazione alloggio	Documentazione
Proprietario	- Copia del titolo di proprietà - Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)
Preliminare di vendita registrato	- Copia del preliminare - Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)
Preliminare di vendita non registrato	- Copia del preliminare
Usufruttuario	- Copia del titolo costitutivo dell'usufrutto - Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)
Locatario con contratto (il contratto deve essere registrato pena la sua nullità in base all'art.1, c.346 della L. n.311/2004)	- Copia del contratto di locazione - Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)
Comodatario con atto registrato (l'atto di comodato deve essere registrato a norma dell'art.5, c.4 del d.P.R. n.131/1986)	- Copia del titolo costitutivo del comodato d'uso - Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)
Comodato verbale	- dichiarazione di assenso del proprietario (vedi modulo n.2)
Altro titolo di occupazione dell'alloggio: - diritto reale d'uso - diritto reale di abitazione	- Copia dell'atto pubblico trascritto - Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)
Usucapione	- Copia della sentenza in cui venga dichiarato che si è compiuto l'usucapione.
Assegnatari di alloggi di Cooperative edilizie - proprietà divisa	- Copia del titolo di proprietà - Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)
Assegnatari di alloggi di Cooperative edilizie - proprietà indivisa	- Copia dell'atto di assegnazione
Assegnatari di alloggi di Enti pubblici (Edilizia residenziale sovvenzionata: IACP, ACER, Comune, ecc.)	- Copia dell'atto di assegnazione - Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)
Assegnatari di alloggi di edilizia privata convenzionata o agevolata	- Copia del titolo di proprietà - Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)
Familiare (parentela diretta o collaterale fino al 4° grado)	- E' necessario dimostrare il grado di parentela.
Ospitalità e solidarietà	- Dichiarazione sostitutiva (vedi modulo n.1)

Si informa inoltre che della richiesta di residenza, nel caso in cui la domanda venga presentata da persone che non siano i proprietari dell'abitazione, ne verrà informato il proprietario/assegnatario tramite comunicazione di avvio del procedimento (art. 7 L.241/1990), che potrà segnalare eventuali abusi o assenze del titolo abitativo.

TITOLI CHE DANNO DIRITTO ALL'OCCUPAZIONE DI ALLOGGI

PROPRIETÀ'
Secondo la nozione dell'alt 832 del c.c., la proprietà è *"il diritto di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.".*
Il titolare di una proprietà deve essere in possesso del titolo che ne comprova il diritto.
Sono caratteristiche del diritto di proprietà:

- *Realità*: la proprietà rientra tra i diritti reali, caratterizzati dalla assolutezza, dalla immediatezza del rapporto sulle cose, e dalla inerenza.
- *Pienezza',* il diritto di proprietà consente al titolare di un bene di servirsi della cosa e di disporre del suo diritto trasferendolo ad altri o creando diritti altrui sulla cosa.
- *Elasticità*: il diritto di proprietà in talune circostanze può essere compresso, ma caratteristica di tale diritto è che al cessare della causa che ha compresso il diritto, esso si riespande automaticamente.
- *Imprescrittibilità',* il diritto di proprietà non si estingue per non uso. Va tuttavia segnalato che nell'inerzia del titolare altri potranno acquistare la proprietà sul bene, ricorrendone le condizioni, attraverso l'istituto *óeW usucapione* (vedi oltre).
- *Perpetuità',* il diritto di proprietà non si estingue con il passare del tempo.

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Il contratto preliminare di compravendita è il principale strumento contrattuale con il quale le persone che intendono vendere o acquistare una casa di abitazione (o qualsiasi altro immobile) si impegnano, per iscritto a pena di nullità (il contratto nullo è invalido e non produce alcun effetto), si impegnano o, per meglio dire, si obbligano giuridicamente con efficacia vincolante tra di loro, ad alienare e ad acquistare l'immobile. Ciò significa che le parti del contratto, assumono l'impegno o l'obbligo, rispettivamente, di vendere e acquistare la casa, e quindi si impegnano a stipulare un nuovo contratto, **il** contratto definitivo di compravendita, con il quale unicamente avverrà il trasferimento di proprietà.
L'uso dell'immobile da parte dell'acquirente è possibile solo nel caso in cui nel contratto preliminare sia esplicitamente previsto il possesso anticipato.

USUFRUTTO
L'usufrutto rientra nella categoria dei diritti reali, essendo in particolare un diritto reale di godimento su cosa altrui, limitato soltanto dal vincolo di durata e da quello della destinazione economica.
Uno dei tratti caratteristici dell'usufrutto, tale da diversificarlo dagli altri diritti reali, è la sua necessaria temporaneità, secondo quanto stabilito dall'art. 979 c.c. che dispone al primo comma: *"la durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario".*
La costituzione dell'usufrutto avviene per legge, per contratto, per testamento e per usucapione. Al riguardo, si deve ricordare che la legge stessa può determinare la costituzione dell'usufrutto in capo ad un soggetto determinato, come nel caso dell'usufrutto legale dei genitori sui beni dei figli (art. 324 c.c.).
Nell'ipotesi di contratti costitutivi di usufrutto si richiede la forma scritta a pena di nullità e la successiva trascrizione.

DIRITTO REALE DI USO
E' disciplinato aM'art. 1021 del c.c: *"Chi ha il diritto d'uso di una cosa, può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti (821) per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia (1023 e seguenti, 1100). I bisogni si devono valutare secondo la condizione sociale del titolare del diritto".*
Il diritto d'uso consente al suo titolare (usuario) di ***servirsi di un bene*** il quale può godere della cosa solo in modo diretto (non può cederla o darla in locazione, art. 1024).
Assume un rilievo fondamentale, ai fini dell'individuazione della consistenza dei diritti stessi, la **nozione di famiglia:** *Nella famiglia si comprendono anche i figli nati dopo che è cominciato il diritto d'uso o d'abitazione, quantunque nel tempo in cui il diritto e sorto la persona non avesse contratto matrimonio. Si comprendono inoltre i figli adottivi (291 e seguenti), i figli naturali riconosciuti (250 e seguenti) e gli affiliati (404 e seguenti), anche se l'adozione, il riconoscimento o l'affiliazione sono seguiti dopo che il diritto era già sorto. Si comprendono infine le persone che convivono con il titolare del diritto per prestare a lui o alla sua famiglia i loro servizi (att. 153).*

DIRITTO REALE DI ABITAZIONE
Il diritto reale di abitazione trova **disciplina all'art.1022 del c.c:** *Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.* **Il diritto di abitazione consente al suo titolare (abitante) di abitare in una casa.**
Si tratta di un diritto personale, ossia strettamente legati alla persona titolare del diritto e secondo l'Art. 1024: *"I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere (853) o dare in locazione".*

Assume un rilievo fondamentale, ai fini dell'individuazione della consistenza dei diritti stessi, la **nozione di famiglia: n***ella famiglia si comprendono anche i figli nati dopo che è cominciato il diritto d'uso o d'abitazione, quantunque nel tempo in cui il diritto e sorto la persona non avesse contratto matrimonio. Si comprendono inoltre i figli adottivi (291 e seguenti), i figli naturali riconosciuti (250 e seguenti) e gli affiliati (404 e seguenti), anche se l'adozione, il riconoscimento o l'affiliazione sono seguiti dopo che il diritto era già sorto. Si comprendono infine le persone che convivono con il titolare del diritto per prestare a lui o alla sua famiglia i loro servizi (att. 153).*
Il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza coniugale spetta anche, in caso di morte di uno dei coniugi, al coniuge superstite ed, essendo considerato un legato "ex lege", si acquisisce immediatamente al momento dell'apertura della successione ereditaria.
Di diversa natura è l'assegnazione della casa coniugale, a seguito di separazione dei coniugi, al coniuge (affidatario della prole minore, o caso di affido condiviso, al coniuge con cui la prole minore stabilisce la propria residenza. Tale fattispecie, infatti, integra in capo all'assegnatario un diritto di natura personale, in quanto disposta solo nell'interesse della prole, e non un diritto reale di abitazione (Cass. Civ., Sez. V, sent. n. 6192/2007).

LOCAZIONE (AFFITTO)
La locazione costituisce il contratto con il quale una parte (detta locatore) si obbliga a permettere a un altro soggetto (conduttore o locatario) l'utilizzo di una cosa per un dato tempo in cambio di un determinato corrispettivo (la cosiddetta "pigione" o "canone").
Oggi la disciplina della locazione degli immobili a uso abitativo è principalmente regolata dalla legge n. 431/1998 ("*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo").*
Il contratto di locazione è nullo se non è scritto (art. 1, c.346, L.311/2004).
Obbligazioni delle parti Le obbligazioni del locatore sono:
consegnare la cosa in buono stato, idonea all'uso convenuto e senza vizi;
garantirne il pacifico godimento durante la locazione;
Le obbligazioni del conduttore (o inquilino) sono:
- versare il canone secondo quanto pattuito nel contratto di locazione entro le scadenze convenute;
prendere in consegna la cosa e osservare la normale diligenza del padre di famiglia; restituire al termine del contratto la cosa nello stato in cui l'ha ricevuta; se vi ha apportato miglioramenti nulla gli è dovuto a meno che il locatore non gli abbia dato il consenso e abbia consentito al rimborso.
Il locatore deve consegnare un'unità abitativa che abbia il requisito deN'abitabilità, in conformità con la legge italiana, con quella regionale e con il regolamento edilizio comunale.
Se il conduttore trae profitto senza contratto di locazione può essere citato per esercizio abusivo di attività economica.
Il locatore deve dichiarare entro 48 ore in questura la permanenza di eventuali cittadini extracomunitari.
Il locatore commette il reato di favoreggiamento deN'immigrazione clandestina se neN'immobile risiedono una o più persone clandestine, anche se il contratto è intestato a immigrati in regola coi permessi di soggiorno.

COMODATO
Si definisce comodato il contratto mediante il quale una parte (comodante) consegna ad un'altra (comodataria) una cosa mobile o un immobile affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la medesima cosa ricevuta.
In Italia, il comodato è regolato dal Codice civile, nonché da altre norme fra cui norme tributarie che, nel caso in cui sia stipulato in forma scritta, ne impongono la registrazione (D.P.R. 26-4-1986 n. 131 e sentenza della Cassazione n. 1083/81).
Il *"comodato è essenzialmente gratuito"* (testuale nell'alt 1803 c.c.), in quanto, se vi fosse un pagamento in denaro, ci troveremmo di fronte ad un altro tipo di contratto e cioè alla locazione
Comodato verbale
I contratto di comodato siglato fra le due parti, in generale può essere redatto sia in forma verbale che scritta, e per la forma verbale non è previsto alcun obbligo di registrazione ai pubblici uffici, così come avviene per i contratti di locazione.
I contratti verbali di comodato non sono soggetti all'obbligo della registrazione, tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti.
È ammesso il comodato verbale su immobili e questo non è soggetto ad obbligo registrazione.
Se non è stato convenuto un termine né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede (art..1810 c.c.).
USUCAPIONE
L'usucapione è un modo per diventare proprietari di un bene senza bisogno di un contratto, di un testamento e, addirittura, senza bisogno di un accordo con il proprietario del bene.
Si diventa titolari di un bene altrui, anche se si è in **mala fede** (ossia si sappia che il bene è di proprietà di

un altro soggetto) purché
- si sia **posseduto** il bene (cioè lo si abbia utilizzato o comunque se ne sia usufruito in qualche modo) per un periodo di tempo predeterminato di 20 o 10 anni (v. sotto);
- e ci si sia comportati, durante questo periodo, **come se si fosse i veri proprietari,** cioè alla luce del sole e davanti a tutta la collettività (pertanto non potrà usucapire un casolare il barbone che di notte vi acceda di nascosto, senza farsi vedere da nessuno).

Si diceva che, per aversi usucapione, è necessario che questa situazione di possesso perduri per un **termine** predeterminato:
- **20 anni** per gli **immobili** il cui possesso sia stato acquistato in malafede, cioè sapendo che si tratta di una proprietà di un'altra persona. Il termine comincia a decorrere da quando si è acquistato il possesso del bene.

-10 anni se si è acquistato in buona fede, e in base a un atto pubblico registrato, da un soggetto che, tuttavia, non era il vero proprietario del bene;

-10 anni per gli altri diritti di godimento sopra un immobile (usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.).

Affinché il possesso si trasformi in proprietà riconosciuta dall'ordinamento, è necessario che intervenga una sentenza del giudice, che dichiari che si è compiuto l'usucapione, e che la sentenza sia trascritta nei registri pubblici.

COOPERATIVE EDILIE DI ABITAZIONE

Le cooperative edilizie di abitazione sono imprese di costruzione **hanno** lo scopo di assicurare ai soci l'acquisto di una abitazione in proprietà o il possesso sempre di una abitazione **mediante locazione** a prezzi e condizioni più vantaggiosi di quelli di mercato.

Il R.D.n° 1165/1938 individua **due forme di cooperative edilizie:**

cooperative a proprietà individuale o divisa (più diffusa): i soci aderiscono alla cooperativa con lo scopo di ottenere **l'assegnazione in proprietà di un alloggio.**

cooperative a proprietà indivisa (meno diffusa): i soci aderiscono alla cooperativa con l'intento di ottenere **l'assegnazione in godimento a tempo indeterminato di un alloggio** (è, praticamente, un contratto di locazione a tempo indeterminato). La cooperativa procede a realizzare degli immobili di civile abitazione che entrano a far parte del patrimonio della cooperativa stessa e che verranno concessi in godimento ai soci assegnatari, dietro pagamento di un canone di godimento (praticamente un canone di affitto).

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'edilizia residenziale pubblica è un'espressione con la quale ci si riferisce comunemente a diverse tipologie di operazioni edilizie che vedono l'attivazione della pubblica amministrazione statale, a livello nazionale e/o locale, per offrire ai consociati degli immobili abitativi in proprietà, in locazione o in superficie.

Il ruolo concretamente svolto dalle amministrazioni pubbliche contribuisce a differenziare le tipologie. Generalmente possiamo distinguere in:

Edilizia residenziale sovvenzionata l'ente pubblico edifica direttamente il fabbricato, mediante finanziamenti integralmente pubblici.

- ***Edilizia residenziale agevolata o convenzionata.*** In questo caso, l'amministrazione incentiva l'edificazione residenziale attribuendo specifiche agevolazioni creditizie alle imprese costruttrici o attribuisce direttamente beni o contributi aN'impresa costruttrice.

PRINCIPIO DI OSPITALITÀ' E SOLIDARIETÀ'

Chi occupa un'abitazione con contratto di locazione, sulla base dei principi di ospitalità e solidarietà sanciti dall'art.2 della costituzione Italiana (vedi: Corte Cassazione Sez.III, Sentenza n.14343/2009). Pertanto vi è un diritto di ospitalità che deriva dal soggetto che ha la titolarità ad occupare l'alloggio (locatario), e che non necessita delle forme consuete contrattuali di titolarità ad uso dell'alloggio. Il proprietario in tal caso non potrà essere contrario all'iscrizione anagrafica, se non in sede giudiziaria.

In questi casi è comunque necessario che la persona che già occupa l'abitazione e che vi risulta essere residente e che si attiva per il principio di solidarietà, sia in possesso del titolo di uso dell'abitazione. Le persone dovranno essere tutte iscritte **nello stesso stato di famiglia** in quanto il principio di solidarietà, presume che esista un rapporto tra di loro

Sulla base di tale sentenza, eventuali clausole contrattuali che prevedano il divieto di solidarietà sono **nulle** (la clausola, non il contratto).

L'utilizzo dell'abitazione sulla base di tali principi non può costituire, previsto o meno dal contratto di locazione, a sub-affitto.