

## Occupazione abusiva di immobili

24 Dicembre 2014

Armin Kapeller

A

“Das Hausrecht ist unverletzlich”. Così dispone l’articolo 9 dello Staatsgrundgesetz (StGG) austriaco del 21.12.1867, tutt’ora in vigore, dopo alcune (4) modifiche attuate nel 1920, nel 1974, nel 1982 e nel 1984. Il proprio appartamento, la propria casa, costituiscono una parte particolarmente importante della sfera privata, garantita ad ogni persona, avente la cittadinanza o meno. Al Gesetz zum Schutz des Hausrechtes del 1862, poi integrato nello StGG, viene riconosciuto Verfassungsrang.

B

La tutela accordata dall’Hausrecht - espressamente definito diritto inviolabile - viene riconosciuta, sia nei confronti della Stato (vietando perquisizioni arbitrarie e dettando, per le medesime, una rigorosa disciplina legislativa), che nei confronti di privati non autorizzati ad accedere. Anche l’articolo 8, comma 1, della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell’uomo e della libertà fondamentali, firmata a Roma il 4.11.1950, garantisce ad ogni persona il rispetto del proprio domicilio, nonché della propria vita privata e familiare.

Un’ulteriore garanzia è contenuta nell’articolo 5 dello StGG (Staatsgrundgesetz) secondo il quale: “Das Eigentum ist unverletzlich” e “jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung Ihres Eigentums” (l’Eigentumsbegriff viene esteso a tutti i vermögenswerten Privatrechte). La proprietà privata è considerata “wesensmäßig mit dem Menschen verbunden”. Il Virginia Bill of Rights del 12.6.1776 aveva statuito che i mezzi per l’acquisto e il possesso della proprietà privata sono diritti inerenti alla persona.

C

La proprietà privata viene considerata un “pilastro” fondamentale sul quale poggia ogni società liberal-democratica. Limitazioni al diritto della proprietà privata sono ammissibili, in Austria, soltanto in presenza di un interesse pubblico e qualora le stesse non siano unverhältnismäßig.

Per quanto concerne le tutele accordate ai diritti ora menzionati, in particolare a quello di cui all’articolo 9 dello StGG del 1867, va osservato che il § 109 dello StGB (CP) è applicabile soltanto se l’introdursi nell’altrui Wohnstätte avviene mediante violenza o minaccia di ricorrere alla violenza. Il bene giuridico tutelato da questa disposizione normativa, è la freie Entscheidung über den Zutritt zu bestimmten Räumlichkeiten (la libertà in ordine alla decisione di consentire l’accesso a determinati vani).

Difettando la violenza o la minaccia di fare ricorso alla violenza, contro chi si introduce, senza il consenso (o, perlomeno, senza la tolleranza) dell’avente diritto nell’altrui Wohnstätte, sono esperibili i rimedi approntati dal diritto civile (Besitzstörungsklage, Unterlassungsklage) nonché il rimedio previsto dal § 37 del SPG (Sicherheitspolizeigesetz - Legge di PS).

D

Autorizza, il § testè menzionato, l’autorità di PS., a disporre, con proprio provvedimento, l’allontanamento di più persone che, senza il consenso dell’avente diritto (o in mancanza di tolleranza da parte di

quest'ultimo), si sono riunite in un vano (o su un fondo), senza che possa trovare applicazione il cosiddetto *Versammlungsgesetz* (che disciplina il diritto di riunione); nel contempo può essere ordinato il divieto di ulteriore ingresso negli immobili suddetti, se: a) l'allontanamento è necessario ai fini del mantenimento dell'ordine pubblico oppure b) se la *Besetzung* costituisce una grave violazione dei diritti del possessore dell'immobile e se questi ha chiesto l'allontanamento degli occupanti abusivi.

In questi casi l'autorità di PS è obbligata ad autorizzare gli organi di polizia a provvedere all'allontanamento coattivo di coloro che hanno occupato l'immobile e ad imporre loro il divieto di reingresso nel medesimo. Gli organi di polizia sono tenuti a comunicare immediata-mente all'autorità di PS, l'avvenuta imposizione del cosiddetto *Betretungsverbot* e l'autorità di PS ha l'obbligo di provvedere al riesame del medesimo entro 48 ore dall'avvenuta comunicazione. Se non sussistevano i presupposti per l'*Erlass des Betretungsverbotes* (oppure i presupposti, nel frattempo, sono venuti meno), l'autorità di PS provvede immediatamente alla revoca del divieto e comunica l'avvenuto *Widerruf* a coloro che sono stati destinatari del divieto. In ogni caso, il *Betretungsverbot* cessa di avere efficacia, trascorsi 30 giorni dalla data di imposizione del medesimo.

In questo modo il legislatore austriaco - attuando il c.d. *Besitzschutz* - ha approntato uno strumento non soltanto contro *Hausbesetzungen*, ma anche contro *Baustellenbesetzungen* (avvenute per impedire, per esempio, la costruzione di strade o di altre infrastrutture) e *Grundstücksbesetzungen*. Va osservato che la mancata ottemperanza all'ordine di sgomberare l'immobile (abusivamente) occupato, non è soggetta a sanzione amministrativa (*ist nicht verwaltungsbehördlich strafbar*); lo è invece l'inosservanza del *Betretungsverbot*, o, meglio, del *Wiederbetretungsverbot*, una volta eseguito, coattivamente, lo sgombero.

#### E

Presupposto per l'applicabilità del § 37 SPG, è che l'occupazione sia avvenuta da parte di più persone riunite e con il comune intento della *Besetzung*. Pertanto non è possibile ricorrere al § 37 SPG nel caso in cui, p. es., una casa sia stata occupata da senzatetto che, via via, si sono introdotti, alla spicciolata, in un immobile disabitato.

Non di rilievo, ai fini dell'applicabilità del § 37 SPG, è che l'immobile sia di proprietà o in possesso di privati (e tra di essi rientrano anche le persone giuridiche) o di enti pubblici. Pertanto l'intervento della forza pubblica basato sul § 37 SPG, è ammissibile, se l'occupazione ha avuto per oggetto un'entità immobiliare destinata a servire al traffico o a passaggio pedonale, oltre, naturalmente, in caso di occupazione di locali della PA, nella parte in cui sono aperti al pubblico; la stessa cosa vale nel caso di qualsiasi *Entfremdung der Öffentlichkeitswidmung des Raumes oder des Grundstückes*.

#### F

Già sopra abbiamo accennato al fatto che l'occupazione, ai fini dell'applicabilità del § 37 SPG, deve essere avvenuta contro la volontà dell'avente diritto o comunque senza essere stata tollerata (*geduldet*) da parte di quest'ultimo. Per avente diritto è da intendersi non soltanto il proprietario, ma anche il possessore (e il detentore). Per quanto concerne la nozione di possessore, il § 309 ABGB (codice civile) distingue tra *Inhaber* (il quale ha "eine Sache in seiner Macht und Gewahrsam") e *Besitzer* (il quale, essendo *Inhaber der Sache*, ha la volontà di trattenerne "die Sache als die seinige").

Va poi rilevato che se l'occupazione è avvenuta mit Duldung des Besitzers (e, a maggior ragione, con il consenso dello stesso) e se successivamente il consenso o la tolleranza, da parte del possessore, sono venuti meno, il ricorso al § 37 SPG non è ammissibile. Chi, in un primo momento, ha tollerato l'occupazione o ha acconsentito alla stessa, è meno "degn" di tutela rispetto a chi, sin dall'inizio, ha manifestato il proprio dissenso (hat missbilligt).

Qualora lo sgombero avvenga ai fini del mantenimento dell'ordine pubblico, un'eventuale tolleranza da parte dell'avente diritto, è priva di rilevanza e si procede alla Auflösung der Besetzung, indipendentemente da una manifestazione di volontà da parte del possessore. Per öffentliche Ordnung si intende, ai fini del SPG, l'insieme delle norme che disciplinano il comportamento delle persone nella sfera pubblica e la cui osservanza è presupposto indispensabile per una vita civile delle persone.

Di schwerwiegenden Eingriff in die Rechte des Besitzers, può parlarsi, se la persona soggetta allo stesso, non è in grado di ovviare al comportamento posto in essere dagli autori della Besetzung.

#### G

L'autorità di PS, nel proprio provvedimento, è tenuta ad autorizzare gli organi di polizia (nell'esercizio della loro Befehlsgewalt) a procedere all'allontanamento coattivo di chi si è reso responsabile dell'occupazione abusiva. Questa cosiddetta Wegweisung viene esercitata nei confronti delle *persone* che hanno attuato l'occupazione abusiva, ma non può essere diretta contro eventuali oggetti portati dai Besetzer. Lo sgombero dell'immobile da questi oggetti (le c.d. Aufräumungsarbeiten), competono al possessore dell'immobile; ciò in quanto, né il SPG, né il relativo regolamento, contengono norme, in base alle quali gli organi di polizia e/o di PS sono legittimati a procedere alle Aufräumungsarbeiten oppure ad impartire disposizioni in proposito.

È da rilevare che coloro che hanno proceduto all'occupazione abusiva dell'immobile e nei cui confronti è stato attuato lo sgombero, hanno altresì l'obbligo di disperdersi (auseinanderzugehen). In tal modo si vuole evitare che i Besetzer, costretti allo sgombero dall'immobile oggetto dell'occupazione abusiva, successivamente si riuniscano ed attuino eventualmente una nuova occupazione (per esempio perché si tratta di senzatetto).

#### A

"Das Hausrecht ist unverletzlich". Così dispone l'articolo 9 dello Staatsgrundgesetz (StGG) austriaco del 21.12.1867, tutt'ora in vigore, dopo alcune (4) modifiche attuate nel 1920, nel 1974, nel 1982 e nel 1984. Il proprio appartamento, la propria casa, costituiscono una parte particolarmente importante della sfera privata, garantita ad ogni persona, avente la cittadinanza o meno. Al Gesetz zum Schutz des Hausrechtes del 1862, poi integrato nello StGG, viene riconosciuto Verfassungsrang.

#### B

La tutela accordata dall'Hausrecht - espressamente definito diritto inviolabile - viene riconosciuta, sia nei confronti della Stato (vietando perquisizioni arbitrarie e dettando, per le medesime, una rigorosa disciplina legislativa), che nei confronti di privati non autorizzati ad accedere. Anche l'articolo 8, comma 1, della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e della libertà fondamentali, firmata a Roma il 4.11.1950, garantisce ad ogni persona il rispetto del proprio domicilio, nonché della propria vita privata e familiare.

Un'ulteriore garanzia è contenuta nell'articolo 5 dello StGG (Staatsgrundgesetz) secondo il quale: "Das Eigentum ist unverletzlich" e "jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung Ihres Eigentums" (l'Eigentumsbegriff viene esteso a tutti i vermögenswerten Privatrechte). La proprietà privata è considerata "wesensmäßig mit dem Menschen verbunden". Il Virginia Bill of Rights del 12.6.1776 aveva

statuito che i mezzi per l'acquisto e il possesso della proprietà privata sono diritti inerenti alla persona.

#### C

La proprietà privata viene considerata un "pilastro" fondamentale sul quale poggia ogni società liberal-democratica. Limitazioni al diritto della proprietà privata sono ammissibili, in Austria, soltanto in presenza di un interesse pubblico e qualora le stesse non siano unverhältnismäßig.

Per quanto concerne le tutele accordate ai diritti ora menzionati, in particolare a quello di cui all'articolo 9 dello StGG del 1867, va osservato che il § 109 dello StGB (CP) è applicabile soltanto se l'introdursi nell'altrui Wohnstätte avviene mediante violenza o minaccia di ricorrere alla violenza. Il bene giuridico tutelato da questa disposizione normativa, è la freie Entscheidung über den Zutritt zu bestimmten Räumlichkeiten (la libertà in ordine alla decisione di consentire l'accesso a determinati vani).

Difettando la violenza o la minaccia di fare ricorso alla violenza, contro chi si introduce, senza il consenso (o, perlomeno, senza la tolleranza) dell'avente diritto nell'altrui Wohnstätte, sono esperibili i rimedi approntati dal diritto civile (Besitzstörungsklage, Unterlassungsklage) nonché il rimedio previsto dal § 37 del SPG (Sicherheitspolizeigesetz - Legge di PS).

#### D

Autorizza, il § testè menzionato, l'autorità di PS., a disporre, con proprio provvedimento, l'allontanamento di più persone che, senza il consenso dell'avente diritto (o in mancanza di tolleranza da parte di quest'ultimo), si sono riunite in un vano (o su un fondo), senza che possa trovare applicazione il cosiddetto Versammlungsgesetz (che disciplina il diritto di riunione); nel contempo può essere ordinato il divieto di ulteriore ingresso negli immobili suddetti, se: a) l'allontanamento è necessario ai fini del mantenimento dell'ordine pubblico oppure b) se la Besetzung costituisce una grave violazione dei diritti del possessore dell'immobile e se questi ha chiesto l'allontanamento degli occupanti abusivi.

In questi casi l'autorità di PS è obbligata ad autorizzare gli organi di polizia a provvedere all'allontanamento coattivo di coloro che hanno occupato l'immobile e ad imporre loro il divieto di reingresso nel medesimo. Gli organi di polizia sono tenuti a comunicare immediata-mente all'autorità di PS, l'avvenuta imposizione del cosiddetto Betretungsverbot e l'autorità di PS ha l'obbligo di provvedere al riesame del medesimo entro 48 ore dall'avvenuta comunicazione. Se non sussistevano i presupposti per l'Erlaß des Betretungsverbotes (oppure i presupposti, nel frattempo, sono venuti meno), l'autorità di PS provvede immediatamente alla revoca del divieto e comunica l'avvenuto Widerruf a coloro che sono stati destinatari del divieto. In ogni caso, il Betretungsverbot cessa di avere efficacia, trascorsi 30 giorni dalla data di imposizione del medesimo.

In questo modo il legislatore austriaco - attuando il c.d. Besitzschutz - ha approntato uno strumento non soltanto contro Hausbesetzungen, ma anche contro Baustellenbesetzungen (avvenute per impedire, per esempio, la costruzione di strade o di altre infrastrutture) e Grundstücksbesetzungen. Va osservato che la mancata ottemperanza all'ordine di sgomberare l'immobile (abusivamente) occupato, non è soggetto a sanzione amministrativa (ist nicht verwaltungsbehördlich starfbar); lo è invece l'inosservanza del Betretungsverbot, o, meglio, del Wiederbetretungsverbot, una volta eseguito, coattivamente, lo sgombero.

#### E

Presupposto per l'applicabilità del § 37 SPG, è che l'occupazione sia avvenuta da parte di più persone riunite e con il comune intento della Besetzung. Pertanto non è possibile ricorrere al § 37 SPG nel caso in cui, p. es., una casa sia stata occupata da senzatetto che, via via, si sono introdotti, alla spicciolata, in un immobile disabitato.

Non di rilievo, ai fini dell'applicabilità del § 37 SPG, è che l'immobile sia di proprietà o in possesso di

privati (e tra di essi rientrano anche le persone giuridiche) o di enti pubblici. Pertanto l'intervento della forza pubblica basato sul § 37 SPG, è ammissibile, se l'occupazione ha avuto per oggetto un'entità immobiliare destinata a servire al traffico o a passaggio pedonale, oltre, naturalmente, in caso di occupazione di locali della PA, nella parte in cui sono aperti al pubblico; la stessa cosa vale nel caso di qualsiasi Entfremdung der Öffentlichkeitswidmung des Raumes oder des Grundstückes.

#### F

Già sopra abbiamo accennato al fatto che l'occupazione, ai fini dell'applicabilità del § 37 SPG, deve essere avvenuta contro la volontà dell'avente diritto o comunque senza essere stata tollerata (geduldet) da parte di quest'ultimo. Per avente diritto è da intendersi non soltanto il proprietario, ma anche il possessore (e il detentore). Per quanto concerne la nozione di possessore, il § 309 ABGB (codice civile) distingue tra Inhaber (il quale ha "eine Sache in seiner Macht und Gewahrsam") e Besitzer (il quale, essendo Inhaber der Sache, ha la volontà di trattenere "die Sache als die seinige").

Va poi rilevato che se l'occupazione è avvenuta mit Duldung des Besitzers (e, a maggior ragione, con il consenso dello stesso) e se successivamente il consenso o la tolleranza, da parte del possessore, sono venuti meno, il ricorso al § 37 SPG non è ammissibile. Chi, in un primo momento, ha tollerato l'occupazione o ha acconsentito alla stessa, è meno "degno" di tutela rispetto a chi, sin dall'inizio, ha manifestato il proprio dissenso (hat missbilligt).

Qualora lo sgombero avvenga ai fini del mantenimento dell'ordine pubblico, un'eventuale tolleranza da parte dell'avente diritto, è priva di rilevanza e si procede alla Auflösung der Besetzung, indipendentemente da una manifestazione di volontà da parte del possessore. Per öffentliche Ordnung si intende, ai fini del SPG, l'insieme delle norme che disciplinano il comportamento delle persone nella sfera pubblica e la cui osservanza è presupposto indispensabile per una vita civile delle persone.

Di schwerwiegenden Eingriff in die Rechte des Besitzers, può parlarsi, se la persona soggetta allo stesso, non è in grado di ovviare al comportamento posto in essere dagli autori della Besetzung.

#### G

L'autorità di PS, nel proprio provvedimento, è tenuta ad autorizzare gli organi di polizia (nell'esercizio della loro Befehlsgewalt) a procedere all'allontanamento coattivo di chi si è reso responsabile dell'occupazione abusiva. Questa cosiddetta Wegweisung viene esercitata nei confronti delle *persone* che hanno attuato l'occupazione abusiva, ma non può essere diretta contro eventuali oggetti portati dai Besetzer. Lo sgombero dell'immobile da questi oggetti (le c.d. Aufräumungsarbeiten), competono al possessore dell'immobile; ciò in quanto, né il SPG, né il relativo regolamento, contengono norme, in base alle quali gli organi di polizia e/o di PS sono legittimati a procedere alle Aufräumungsarbeiten oppure ad impartire disposizioni in proposito.

È da rilevare che coloro che hanno proceduto all'occupazione abusiva dell'immobile e nei cui confronti è stato attuato lo sgombero, hanno altresì l'obbligo di disperdersi (auseinanderzugehen). In tal modo si vuole evitare che i Besetzer, costretti allo sgombero dall'immobile oggetto dell'occupazione abusiva, successivamente si riuniscano ed attuino eventualmente una nuova occupazione (per esempio perché si tratta di senzatetto).

**TAG:** *Diritto austriaco, articoli privati, articoli professionisti*

---

### **Avvertenza**

*La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.*