



Occupazione abusiva e difficoltà nel rilascio dell'immobile. Quando il rischio strutturale impone la liberazione

di Cristian Angeli | 13 Gennaio 2026 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Villette](#)

Il rischio di degrado del cemento armato come leva decisiva per ottenere il rilascio dell'immobile.

Nel contenzioso immobiliare e, più in generale, nelle controversie che riguardano la gestione e la disponibilità degli edifici, accade spesso che lo strumento giuridico, pur formalmente corretto, non sia di per sé sufficiente a garantire una tutela rapida ed effettiva.

È proprio in questo spazio che la leva generata da una perizia tecnica può assumere un ruolo determinante, affiancando e rafforzando l'azione giudiziaria, soprattutto quando entrano in gioco profili di sicurezza strutturale.

L'ordinanza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, n.1300/2024 depositata il 4 dicembre 2025, rappresenta un esempio particolarmente significativo. In questo caso, il riferimento a fenomeni tecnici ben noti agli ingegneri, come la carbonatazione del calcestruzzo e l'ossidazione delle armature, ha consentito al giudice di superare le incertezze tipiche delle controversie sul rilascio dell'immobile e di adottare un provvedimento immediato.

Il contesto: occupazione senza titolo e ricorso d'urgenza

La vicenda trae origine dalla concessione temporanea di un fabbricato, scaduta senza che l'occupante provvedesse alla riconsegna. I proprietari hanno quindi promosso un ricorso cautelare ex art. 700 c.p.c., evidenziando non solo l'assenza di un valido titolo di detenzione, ma anche l'urgenza di intervenire sull'edificio.

Il resistente ha tentato di giustificare la propria permanenza richiamando un contratto preliminare di vendita, che tuttavia il giudice ha ritenuto privo di efficacia. L'ordinanza afferma in modo netto che *“l'occupazione da parte del resistente del fabbricato in questione risulta senza titolo”*, escludendo sia l'esistenza di un contratto di locazione sia la validità del preliminare invocato.

Sotto questo profilo, il fumus boni iuris appare chiaro. Tuttavia, come spesso accade, il vero nodo della decisione non è tanto la fondatezza del diritto quanto la dimostrazione del periculum in mora, requisito essenziale per l'adozione di un provvedimento d'urgenza.

Il ruolo decisivo della consulenza tecnica d'ufficio

È su questo secondo requisito che gli aspetti ingegneristici diventano protagonisti. Il giudice fonda la propria decisione sulle risultanze di una consulenza tecnica, dichiarando espressamente di farle proprie in quanto *“adeguatamente argomentate ed immuni da vizi logici e tecnici”*.

Dalla perizia emerge che il fabbricato *“necessita di un urgente intervento manutentivo”*. Sebbene gli interni garantiscano un livello minimo di abitabilità, la situazione delle parti esterne è ben più critica. Il tecnico accerta che, nonostante alcuni interventi eseguiti dall'occupante, questi risultano parziali e non risolutivi.

La sentenza sottolinea che tali interventi si sono limitati, tra l'altro, a *“spicconare le parti di cemento con maggior evidenza di pericolo crollo e applicare sulle armature che si sono scoperte una particolare malta antiossidante”*, senza affrontare in modo strutturale le cause del degrado.

Carbonatazione del calcestruzzo e decadimento della capacità resistente

Il passaggio più rilevante dell'ordinanza, dal punto di vista tecnico, è quello in cui il giudice richiama espressamente i fenomeni di degrado del cemento armato. Si legge infatti che *“l'ossidazione delle armature metalliche del cemento armato e la carbonatazione del calcestruzzo genera il decadimento progressivo della resistenza della sezione in cemento armato”*.

Questa affermazione, apparentemente tecnica, ha in realtà un peso giuridico enorme. La carbonatazione non è descritta come un semplice difetto manutentivo, ma come un processo in grado di compromettere nel tempo la sicurezza strutturale dell'edificio. Da qui discende la conclusione secondo cui *“la mancata realizzazione degli interventi genera il pericolo di crollo di parti di calcestruzzo con rischi per gli occupanti”*.

È proprio questo passaggio che consente al giudice di qualificare il pericolo come attuale e concreto, superando ogni dubbio sull'urgenza del rilascio.

Quando la sicurezza prevale sulla disponibilità dell'immobile

La presenza dell'occupante, in questo quadro, non è più una questione meramente possessoria. Al contrario, diventa un fattore che impedisce l'esecuzione di *“un intervento di manutenzione straordinaria generalizzato sulle parti esterne”*, ritenuto necessario sia per arrestare l'aggressione delle armature sia per fermare le infiltrazioni.

La decisione finale appare quindi una conseguenza diretta della valutazione tecnica: il rilascio dell'immobile è imposto non solo per tutelare il diritto dei proprietari, ma per consentire l'eliminazione di una situazione di pericolo.

Un insegnamento importante per il mondo condominiale

Questa ordinanza trasmette un messaggio molto chiaro anche per amministratori di condominio, proprietari e professionisti tecnici. In contesti complessi, dove la tutela giuridica rischia di arenarsi, **una perizia tecnica solida**, rigorosa e ben argomentata può diventare l'elemento decisivo dell'intera strategia difensiva.

La tecnica, in questo caso, non si limita ad “assistere” il diritto, ma ne rafforza l'efficacia. La sicurezza strutturale, quando è dimostrata con competenza, diventa una leva capace di orientare la decisione del giudice e di imporre soluzioni rapide e concrete.

<https://www.cristianangeli.it/occupazione-abusiva-e-difficolta-nel-rilascio-dellimmobile-quando-il-rischio-strutturale-impone-la-liberazione/>