



Associazioni Inquilini e Abitanti

Occupazione alloggi INPS: il Tribunale di Roma stabilisce un canone ridotto per l'inquilino senza titolo.

L'avv. Fabio Grimaldi spiega l'importante sentenza del Tribunale di Roma



Roma, 17/11/2025

Il Tribunale Ordinario di Roma ha emesso una sentenza il 4 giugno dello scorso anno riguardante una controversia tra l'INPS, rappresentato dalla società Romeo Gestioni S.p.A., e un occupante senza titolo di un immobile di proprietà dello stesso Ente previdenziale.

La causa riguardava il risarcimento per l'occupazione illegittima dell'immobile e l'indennità di occupazione dovuta per il periodo di utilizzo non autorizzato.

La vicenda ha avuto inizio nel 2011, quando l'occupante senza titolo, pressato dalla sua condizione di difficoltà socio-economica, trovando l'appartamento in stato di abbandono e degrado, decise di prenderne possesso.

Nonostante l'occupazione senza contratto, l'occupante affermò di aver informato sia le autorità che l'INPS, richiedendo, qualora possibile, di poter regolarizzare la sua situazione.

Nel 2012, l'occupante avanzò formalmente domanda di sanatoria per la regolarizzazione della sua posizione abitativa, ma l'INPS non ha mai risposto a tale richiesta.

Di conseguenza l'INPS avviò un'azione legale per il rilascio dell'immobile e il risarcimento dei danni, con il Tribunale che nel 2018 dichiarò l'occupazione abusiva e condannò l'occupante al rilascio dell'immobile, oltre al pagamento di una somma per indennità di occupazione.

Ed ecco il punto: nel corso del nuovo procedimento introdotto da INPS per veder condannato l'occupante al pagamento della indennità di occupazione, **il Tribunale ha ritenuto non congrua la domanda risarcitoria dell'INPS**, prendendo in considerazione le **gravi condizioni di degrado** in cui si trovava l'immobile al momento dell'occupazione, applicando i criteri stabiliti negli **"accordi territoriali"**, considerando l'immobile come **"non normale"** e riducendo notevolmente l'importo richiesto dall'INPS.

Le risultanze istruttorie hanno accertato che, al momento dell'ingresso dell'occupante, l'immobile versava in un avanzato stato di degrado: finestre rotte, impianti non funzionanti, guano di uccelli sul balcone, e danni strutturali evidenti. **L'occupante ha sostenuto importanti lavori di manutenzione straordinaria per rendere l'appartamento abitabile. Alla luce di queste circostanze, il Tribunale ha fissato l'indennità di occupazione sulla base della fascia minima prevista dall'accordo territoriale, ossia 4,00 euro al metro quadrato.**

Il Tribunale ha quindi stabilito che l'occupante dovesse pagare un canone mensile di 284,54 euro, anziché di € 474,78 richiesti dall'INPS. Questo importo riflette il fatto che l'immobile, al momento dell'occupazione, era in avanzato stato di degrado e che l'occupante ne ha evitato il **definitivo deterioramento** eseguendo lavori di ristrutturazione.

Questa sentenza evidenzia **l'equilibrio adottato dal Tribunale tra il diritto di proprietà dell'INPS e le circostanze di fatto che hanno caratterizzato l'occupazione.** La decisione di ridurre l'importo dell'indennizzo tiene conto non solo delle condizioni dell'immobile al momento dell'occupazione, ma anche dei lavori significativi che l'occupante ha dovuto sostenere per renderlo abitabile.

Il caso solleva anche interrogativi più ampi riguardo la gestione degli immobili pubblici e la possibilità di trovare soluzioni **per evitare che situazioni di disagio sfocino in occupazioni abusive.** Inoltre, la mancata risposta dell'INPS alla domanda di sanatoria presentata dall'occupante, pur non determinando in questo caso un esito favorevole per quest'ultimo, aggiunge una dimensione importante alla vicenda, che evidenzia l'importanza di **una corretta e tempestiva gestione delle richieste di regolarizzazione da parte degli enti proprietari.**

Avv. Fabio Grimaldi