



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



IL CAMBIO DI SERRATURA DELL'IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE

Il Tribunale di Ferrara ha recentemente condannato il proprietario di un immobile locato per aver provveduto a sostituirla la serratura della porta di ingresso, così impedendo all'inquilino di farvi rientro.

di **Beniamino Piciullo**
IUS/17 - DIRITTO PENALE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Alessio Giaquinto

Pubblicato, Mercoledì 19 Febbraio 2020

Sommario: 1. Premessa e fatto. – 2. L'esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose. – 2.1. Il rapporto con il delitto di violenza privata. – 2.2. Concorso di reati: danneggiamento e violazione di domicilio. – 2.3. Cambiare la serratura di un immobile locato è reato? – 3. Conclusioni.

1. Premessa e fatto

La sentenza che ci si appresta a commentare (Tribunale di Ferrara, Sez. Penale, 2 aprile 2019, n. 468) ha ad oggetto la valutazione della rilevanza penale della condotta del proprietario che, sostituendo la serratura, impedisca al conduttore di fare ritorno nell'immobile concessogli in locazione.

Nel caso posto all'attenzione del Tribunale di Ferrara, il locatore veniva imputato per il reato di cui all'art. 392 c.p. (Esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose) «perché, al fine di esercitare un preteso diritto, potendo ricorrere al Giudice, essendo proprietaria dell'appartamento [...] concesso in locazione [...], si faceva arbitrariamente ragione da sé mediante sostituzione della serratura della porta di ingresso dell'appartamento [medesimo] non permettendo alla parte offesa[. cioè al conduttore.] di farvi accesso.»¹.

I fatti posti alla base della decisione del Tribunale, come affermato nelle motivazioni, sono stati ricostruiti «sulla scorta delle dichiarazioni testimoniali rese dalla persona offesa»². Più precisamente, «Con una esposizione chiara, esaustiva e coerente, la teste ha riferito di aver condotto in locazione, per un periodo di circa quattro anni (segnatamente dal 2009 al 2013, ancorché sulla scorta di mero accordo verbale intercorso con l'odierna imputata) l'immobile [in questione], pagando un canone di locazione di 200,00 euro mensili. Dovendosi sottoporre ad un intervento chirurgico [...], lasciava temporaneamente la propria abitazione, chiudendola a chiave. Una volta dimessa, necessitando di riposo e di assistenza, [...] trascorreva alcune settimane ad Adria, presso un'amica. Tornata a casa il 6 marzo 2013, la teste, tentando di rientrare nella propria abitazione, constatava che la serratura della porta di ingresso era stata sostituita. Chieste spiegazioni alla proprietaria [...], quest'ultima le riferiva di aver sostituito la serratura, poiché non la voleva più in casa. La teste ha aggiunto di aver rinvenuto parte dei propri effetti personali (capi di abbigliamento e calzature) all'interno di un sacco di plastica, abbandonato in garage. All'interno della abitazione [...] aveva lasciato alcuni elettrodomestici e gioielli di sua proprietà, che, a seguito dell'accaduto, non le sono mai più stati restituiti».

All'esito del processo il giudice ferrarese dichiarava l'imputato responsabile del reato ascrittogli, condannandolo al pagamento di trecento euro a titolo di multa, in quanto, «al

fine di rientrare nella disponibilità dell'immobile di proprietà^[aveva] autonomamente provveduto a sostituire la serratura della porta di ingresso dell'abitazione, così impedendo alla conduttrice di farvi rientro, peraltro approfittando della circostanza che questa aveva dovuto lasciare momentaneamente la casa per motivi di salute»³.

Descritto il fatto, allo scopo di ricostruire e studiare il ragionamento sussuntivo operato, appare opportuno partire dal dato positivo, analizzando la norma incriminatrice richiamata, cioè l'art. 392 c.p.

2. L'esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose

Secondo l'art. 392 c.p., «Chiunque, al fine di esercitare un preteso diritto, potendo ricorrere al giudice, si fa arbitrariamente ragione da sé medesimo, mediante violenza sulle cose, è punito, a querela della persona offesa, con la multa fino a lire cinquemila^[euro 516]».

Il bene tutelato sembrerebbe riconoscibile nell'interesse pubblicistico alla garanzia del monopolio dell'autorità giudiziaria nella risoluzione dei conflitti tra i privati, ma la dottrina sul punto non è pacifica⁴. Il delitto in parola, inoltre, può essere integrato da chiunque, si tratta pertanto di un reato comune⁵.

Quanto al fatto tipico, questo, sotto il profilo oggettivo, parrebbe integrato da una condotta consistente nel fare valere arbitrariamente⁶ le proprie ragioni mediante il danneggiamento, la trasformazione o il mutamento di destinazione di una cosa⁷. La possibilità di ricorrere al giudice sembrerebbe invece assurgere a presupposto della condotta incriminata e non già a elemento della medesima⁸.

Sotto il profilo soggettivo, invece, la norma incriminatrice parrebbe richiedere tanto la sussistenza del dolo generico (integrato dalla semplice coscienza e volontà di farsi arbitrariamente ragione da sé, con la propria condotta violenta, pur potendo ricorrere al giudice), quanto la sussistenza del dolo specifico consistente nel fine di esercitare un preteso diritto⁹.

Il reato, infine, è procedibile a querela della persona offesa¹⁰. «Secondo l'opinione prevalente, la titolarità del diritto di querela spetta sia alla persona nei cui confronti si esercita il preteso diritto (c.d. antagonista giuridico), sia alla persona diversa contro la quale fosse eventualmente diretta la violenza»¹¹.

2.1. Il rapporto con il delitto di violenza privata

Secondo una nota definizione «L'esercizio arbitrario è una violenza privata, la quale consiste nella sostituzione della forza privata alla pubblica autorità, per conseguire una cosa alla quale si crede di avere diritto»¹². Il delitto di violenza privata è tipizzato all'art. 610, co. 1, c.p.: «Chiunque, con violenza o minaccia, costringe altri a fare, tollerare od omettere qualche cosa è punito con la reclusione fino a quattro anni».

Quanto al rapporto tra la violenza privata e il delitto di cui all'art. 392 c.p., l'orientamento dei giudici di legittimità è nel senso che «il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni si differenzia da quello di violenza privata [...] non nella materialità del fatto che può essere identica in entrambe le fattispecie, bensì nell'elemento intenzionale, in quanto nel reato di cui all'art. 392 c.p. l'agente deve essere animato dal fine di esercitare un diritto con la coscienza che l'oggetto della pretesa gli compete giuridicamente, pur non richiedendosi che si tratti di pretesa fondata»¹³.

2.2. Concorso di reati: danneggiamento e violazione di domicilio

Particolarmente interessante, in relazione al caso esaminando, è l'eventuale concorso tra il reato di cui all'art. 392 c.p. e il danneggiamento (art. 635 c.p.), da un lato, o la violazione di domicilio (art. 614 c.p.), dall'altro.

Quanto al rapporto con il reato di danneggiamento, in verità, a seguito della depenalizzazione del cd. danneggiamento semplice¹⁴ le ipotesi di concorso appaiono di fatto ormai limitate. Ad ogni modo è stato osservato come il delitto di esercizio arbitrario con violenza sulle cose non assorbe il delitto di danneggiamento (art. 635) quando i fatti siano sproporzionati rispetto alle esigenze connesse alla realizzazione del preteso diritto»¹⁵.

Un discorso analogo parrebbe possibile in relazione al concorso dell'esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose e la violazione di domicilio. Sul punto la Cassazione ha di recente ribadito il suo storico orientamento¹⁶, affermando che la condotta di chi si introduce clandestinamente (nel domicilio o) nelle pertinenze del domicilio altrui al fine di esercitare un preteso diritto non è tutta sussumibile nell'ipotesi astratta prevista dall'art. 392 c.p.¹⁷ Più precisamente, il ricorrente si era introdotto nel cortile del vicino per staccare le tende in ordine al cui posizionamento pendeva controversia civile e per fare ciò «aveva dovuto attendere che ^[il vicino] fosse assente da casa in modo da potersi introdurre clandestinamente nel suo domicilio, così realizzando un'ulteriore condotta rispetto al mero esercizio arbitrario del proprio diritto consistito nel distacco delle tende dal suo balcone»¹⁸.

2.3. Cambiare la serratura di un immobile locato è reato?

Alla luce di quanto descritto, sembrerebbe da confermare l'orientamento della Corte di Cassazione a mente del quale «Risponde [...] del reato di cui all'art. 392 [c.p.] il proprietario di un immobile che, una volta scaduto il contratto di locazione, di fronte all'inottemperanza del conduttore dell'obbligo di rilascio, anziché ricorrere al giudice con l'azione di sfratto, si fa ragione da sé, sostituendo la serratura della porta di accesso e apponendovi un lucchetto»¹⁹, «in quanto la scadenza del contratto di locazione legittima, in caso di inottemperanza spontanea dell'obbligo di rilascio, l'azione di sfratto, ma non la condotta violenta sulla cosa (esercitata con la sostituzione e apposizione di una nuova serratura alla porta dell'abitazione ancora detenuta dalle parti offese), così contravvenendo alla ratio legis della norma in riferimento, che richiede che le controversie tra privati siano decise dall'autorità giudiziaria e non vengano risolte tramite l'esercizio di attività violenta da parte di uno degli antagonisti»²⁰.

Insomma, commette il reato di cui all'art. 392 c.p. il locatore che, al fine di esercitare un preteso diritto, potendo ricorrere al giudice, si fa arbitrariamente ragione da sé medesimo mediante la sostituzione della serratura della porta di ingresso dell'immobile locato, così impedendo al conduttore di farvi rientro.

Nondimeno, a parere di chi scrive, la decisione del Tribunale di Ferrara appare criticabile per l'estrema superficialità delle argomentazioni connesse alla verifica della sussistenza degli elementi del fatto tipico. Più precisamente, è affermato apoditticamente che l'imputato avrebbe esercitato un diritto che riteneva di avere e che avrebbe potuto tutelare rivolgendosi al giudice²¹, ma non è chiaro quale sia questo diritto, cioè a che titolo l'imputato avrebbe potuto ottenere il rilascio dell'immobile locato²², né è chiara la ricostruzione del dolo specifico dell'agente, essendo semplicemente affermato il «fine di rientrare nella disponibilità dell'immobile di proprietà», ma è quanto meno dubbio (e comunque avrebbe dovuto essere oggetto di prova) che il proprietario di un immobile locato possa immaginare di essere titolare del diritto a ottenere il rilascio dell'immobile medesimo prima della scadenza del contratto o del sorgere di conflitti in merito al medesimo (tutte circostanze che parrebbero ignorate dal giudice, il quale ha anzi più volte dato per scontato il fatto che l'immobile fosse locato al momento della commissione del fatto). V'è da aggiungere, tuttavia, che la condotta violenta, privata del fine di esercitare un preteso diritto, potrebbe integrare il più grave delitto di violenza privata (art. 610 c.p.)²³.

3. Conclusioni

In conclusione, parrebbe potersi affermare che commette il delitto di cui all'art. 392 c.p. il

locatore che, al fine di esercitare un preteso diritto al rilascio dell'immobile locato, potendo ricorrere al giudice, arbitrariamente sostituisca la serratura della porta di accesso all'immobile medesimo (o vi apponga un lucchetto), impedendo così il rientro del conduttore.

Note e riferimenti bibliografici

1Trib. Ferrara, Sez. Penale, 2 aprile 2019, n. 468.

2Trib. Ferrara, cit., 2 aprile 2019, n. 468.

3Trib. Ferrara, cit., 2 aprile 2019, n. 468.

4Si v. Aa. Vv., Codice penale commentato. Art. 392, Wolters Kluwer, Milano, 2014, § 1.

5Sul punto si v. Aa. Vv., Codice penale commentato. Art. 392, cit., § 2.

6L'arbitrarietà parrebbe atteggiarsi a elemento di antigiuridicità specifica. Occorre segnalare, tuttavia, che la categoria in argomento non trova pacifico accoglimento in dottrina. Sul punto si v. G. Fiandaca, E. Musco, *Diritto penale. Parte generale*, Zanichelli, Bologna, 2014, pp. 201-203. Secondo M. Mazzanti, voce *Esercizio arbitrario delle proprie ragioni*, in *Enc. dir.*, vol. XV, 1966, § 10, il termine in esame «a rigore costituisce un pleonasma nella struttura delle disposizioni» (ibidem).

7Si v. l'art. 392, co. 2, c.p.: «Agli effetti della legge penale, si ha violenza sulle cose allorché la cosa viene danneggiata o trasformata, o ne è mutata la destinazione». A ciò si aggiunga che «Si ha, altresì, violenza sulle cose allorché un programma informatico viene alterato, modificato o cancellato in tutto o in parte ovvero viene impedito o turbato il funzionamento di un sistema informatico o telematico» (art. 392, co. 3, c.p.). Secondo la dottrina prevalente la violenza sulle cose non può essere integrata da una omissione. Sul punto si v. Aa. Vv., *Codice penale commentato. Art. 392, cit.*, § 3.

8Si v. M. Mazzanti, voce *Esercizio arbitrario delle proprie ragioni, cit.*, § 5. Il punto non è pacifico in dottrina, parte della dottrina ritiene di rintracciare nella possibilità di ricorrere al giudice non già un presupposto, ma un requisito soggettivo della condotta. Sul punto si v. Aa. Vv., *Codice penale commentato. Art. 392, cit.*, § 5.

9Sul punto si v. M. Mazzanti, voce *Esercizio arbitrario delle proprie ragioni, cit.*, § 8.

Secondo il medesimo Autore, *ivi*, § 5, l'esercizio di un preteso diritto assurgerebbe a primo presupposto del delitto in argomento: «ormai la dottrina del tutto prevalente e la concorde giurisprudenza ritengono realizzato il presupposto in esame anche se il diritto (oggetto dell'arbitraria tutela) non sia realmente sussistente, ma il soggetto abbia ragionevole opinione del contrario: opinione che deve peraltro risultare da elementi obiettivi di prova affinché l'opinione stessa non si concreti in mera scusa, in facile pretesto per attenuare la responsabilità» (*ibidem*).

10 Occorre ricordare che «Salvo che la legge disponga altrimenti, il diritto di querela non può essere esercitato, decorsi tre mesi dal giorno della notizia del fatto che costituisce il reato» (art. 124, co. 1, c.p.).

11Aa. Vv., Codice penale commentato. Art. 392, cit., § 9. *Ibidem* è segnalato che secondo un recente orientamento giurisprudenziale (è richiamata Cass. Pen., Sez. VI, 27 febbraio 2014, n. 24641) «la legittimazione a proporre querela per il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose spetta sia al titolare di un diritto reale assoluto sulla res oggetto di violenza, sia a chi eserciti sulla cosa un legittimo ius possessionis significativo di una diretta relazione con la medesima».

12M. Mazzanti, voce Esercizio arbitrario delle proprie ragioni, cit., § 1, il quale attribuisce la citazione riportata all'Impallomeni.

13Cass. Pen., Sez. V, 11 aprile 2016, n. 23047, che richiama a sua volta Cass. Pen., Sez. V, 16 maggio 2014, n. 23923.

14Il danneggiamento semplice è stato depenalizzato per effetto dell'art. 2, co. 1, lett. l), del D.Lgs. 15 gennaio 2016, n. 7. Attualmente il 'danneggiamento semplice' (se così ancora può chiamarsi) costituisce un illecito corredato di una sanzione civile pecuniaria: «Soggiace alla sanzione pecuniaria civile da euro cento a euro ottomila: [...] c) chi distrugge, disperde, deteriora o rende, in tutto o in parte, inservibili cose mobili o immobili altrui, al di fuori dei casi di cui agli articoli 635, 635-bis, 635-ter, 635-quater e 635-quinquies del codice penale» (art. 4, co. 1, D.Lgs. 15 gennaio 2016, n. 7).

15Aa. Vv., Codice penale commentato. Art. 392, cit., § 8.

16Per una breve panoramica sugli orientamenti sedimentatisi sul punto, si v. Aa. Vv., Codice penale commentato. Art. 392, cit., § 8.

17Si v. Cass. Pen., Sez. V, 16 febbraio 2017, n. 13912.

18Cass. Pen., cit., 16 febbraio 2017, n. 13912.

19Cass. Pen., Sez. VI, 14 novembre 2017, n. 3348, che richiama a sua volta Cass. Pen., Sez. VI, 18 gennaio 2005, n. 10066 (entrambe richiamate da Trib. Ferrara, cit., 2 aprile 2019, n. 468).

20Cass. Pen., cit., 14 novembre 2017, n. 3348.

21Si v. Trib. Ferrara, cit., 2 aprile 2019, n. 468: «Si configurano, pertanto, nella odierna fattispecie, tutti gli elementi tipici, oggettivi e soggettivi, della contestata ipotesi di reato. Da un lato, la condotta materiale, consistita nel mutamento della destinazione della cosa, al fine di esercitare un diritto che il soggetto agente riteneva di avere e che avrebbe, comunque, potuto tutelare rivolgendosi al giudice con apposita azione civile. Dall'altro, il dolo specifico, costituito, oltre che dalla coscienza e volontà dell'atto di violenza (nella fattispecie il mutamento della cosa mediante il cambio della serratura), anche dal fine di esercitare un preteso diritto».

22Sul punto si v. Aa. Vv., Codice penale commentato. Art. 392, cit., § 6: «Sottolineando che nell'art. 392 si usa la locuzione "diritto preteso", la dottrina ritiene che il delitto in esame sia integrato anche se il diritto non sia realmente esistente, purché il soggetto agente abbia il ragionevole convincimento che esso sussista» (il corsivo è aggiunto).

23Si v. supra § 2.1.
