

Con sentenza n. 21846 del 1° marzo 2022 (dep. 7 giugno 2022), la quarta sezione penale della Corte di Cassazione ha chiarito che risponde del reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose 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 (Cass. pen., sez. VI, 18 gennaio 2005, n. 10066).

Secondo la giurisprudenza assolutamente prevalente, infatti, integra il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni la condotta del locatore che, a seguito del decesso del conduttore e della mancata restituzione dell'immobile da parte dell'erede, riacquisti il possesso dell'immobile sostituendo la serratura della porta d'ingresso, anziché esperire l'azione di rilascio per occupazione "sine titulo" nei confronti del successore del conduttore, divenuto detentore precario del bene (Cass. pen., sez. VI, 14 novembre 2017, n. 3348).

Quanto alla possibilità di far valere in giudizio la pretesa del locatore di ottenere in restituzione l'immobile occorre puntualizzare quanto segue.

In tema di locazione abitativa le Sezioni Unite civili della Corte hanno stabilito il seguente principio: *"il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della L. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale; fa eccezione l'ipotesi prevista dal successivo art. 13, comma 5, in cui la forma verbale sia stata abusivamente imposta dal locatore, nel qual caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, denunciabile dal solo conduttore"* (Cass. pen., sez. un., 17 settembre 2015, n. 18214).

Il principio è stato poi ripreso da altra recente pronuncia (Cass. civ., sez. III, 9 aprile 2021, n. 9475), in cui si è precisato che l'art. 13, comma 6, L. n. 431 del 1998, come sostituito dall'art. 1, comma 59, L. n. 208 del 2015, si applica anche ai contratti stipulati in data antecedente al 1° gennaio 2016 e si ribadisce che, ove la condizione della forma verbale sia stata imposta dal locatore, il contratto è affetto da invalidità relativa, azionabile dal solo conduttore.

In base a tanto, nel caso in cui la mancata formalizzazione del contratto sia stata imposta dal locatore, la nullità del contratto non può essere da lui azionata in giudizio.

È vero, però, che l'occupazione dell'immobile da parte dell'inquilino con la mancata corresponsione dei canoni di locazione pattuiti dà luogo alla possibilità giudiziale di ottenere presso il giudice civile il rilascio dell'immobile. Pertanto esiste anche in tali casi una pretesa astrattamente tutelabile da parte del ricorrente.

Sotto altro, ma connesso, profilo, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che, con riferimento al reato di violazione di domicilio, il diritto di escludere la presenza di altri all'interno del domicilio spetta anche all'occupante *sine titulo*: ai fini della configurabilità del reato di cui all'art. 614 c.p., l'occupazione non coperta da valido titolo non esclude in capo all'occupante l'esercizio dello "ius excludendi", quando le particolari modalità con cui si è svolto il rapporto con il titolare del diritto sull'immobile consentono di ritenere quel luogo come l'effettivo domicilio dell'occupante medesimo (Cass. pen., sez. V, 12 aprile 2019, n. 30742, fattispecie nella quale l'occupante non aveva liberato l'immobile su richiesta del proprietario il quale, dopo avere acconsentito per un certo periodo all'uso del medesimo quale abitazione dell'occupante, vi si era introdotto, gettando in strada i suoi oggetti e aveva chiuso con un lucchetto il cancello d'ingresso).

Inoltre, si verifica l'assorbimento del reato di violazione di domicilio in quello di esercizio arbitrario delle proprie ragioni quando l'esercizio del preteso diritto si concreta nel semplice ingresso e nella sola permanenza "invito domino" nell'altrui abitazione, ovvero negli altri luoghi indicati nell'art. 614 c.p., mentre se l'agente vi si introduce con violenza sulle cose o sulle persone, e

contro la volontà del titolare del diritto di esclusione, al fine di asportare cose su cui egli vanta un diritto, viola entrambe le ipotesi delittuose su menzionate.

## Riferimenti Normativi:

- art. 392 c.p.
- art. 614 c.p.