



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Se l'inquilino non va via di casa lo posso denunciare?

Autore: Redazione | 01/05/2016



Costituisce reato di invasione di edifici il comportamento del conduttore o del comodatario che non voglia liberare l'appartamento al cui interno, in precedenza, viveva legittimamente?

Se consenti a un soggetto di introdursi nel tuo appartamento a qualsiasi titolo - come nel caso di un **contratto di affitto o di comodato** - non puoi più mandarlo via con una denuncia penale, neanche se vengono meno le condizioni per la sua permanenza all'interno dell'immobile (ad esempio, nel caso di **scadenza della locazione** o di **mancato pagamento del canone di affitto**). L'unico strumento

che puoi utilizzare è lo **sfratto** o (se manca un contratto scritto) l'azione di occupazione senza titolo (sicuramente più lunga e costosa della precedente procedura). A ricordarlo è una recente sentenza della **Cassazione [1]**.

Quante volte capita che, alla scadenza del contratto di affitto o alla revoca del comodato, l'inquilino che ha preso possesso dell'immobile non voglia comunque liberarlo. Lo stesso succede, ad esempio, quando, a seguito di **morosità nel pagamento del canone**, il padrone di casa si rivolga al giudice per ottenere lo sfratto e, anche a seguito della condanna, il conduttore non adempia all'ordine del tribunale. Potrebbe capitare che, una volta consentito, a titolo di cortesia, a un soggetto di abitare per qualche giorno un appartamento, questi non intenda più andare via, barricandosi al suo interno abusivamente.

A torto si ritiene che tale comportamento integri un reato. Purtroppo non è così. Solo chi si è introdotto, sin dall'inizio in modo illegittimo, nella casa altrui può essere denunciato per "**invasione di terreni o edifici**". Invece, chi vi entri inizialmente in forza di un titolo (un contratto scritto, un accordo verbale, ecc.) non è passibile di denuncia ai **carabinieri** o alla **Procura della Repubblica**. Insomma, l'illecito penale scatta a condizione che non ci sia mai stato alcun consenso all'occupazione da parte del titolare dell'immobile. Dunque, il padrone di casa non potrebbe denunciare l'inquilino che, a contratto scaduto, non liberi l'appartamento **[1]**.

Non resta che attivare, allora, la causa civile, quella per **sfratto**. Ricordiamo che il procedimento di **sfratto** (per finita locazione o per morosità nel pagamento del canone) è consentito solo a condizione che il locatore (il padrone di casa) e il conduttore (l'inquilino) abbiano messo per iscritto il contratto e lo abbiano registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Se, per tentare di evadere le tasse, ciò non è successo, il proprietario dell'appartamento dovrà attivare una causa ordinaria, dai tempi e dai costi sicuramente più elevati.

Note

[1] Cass. sent. n. 16932/16 del 22.04.2016. *Autore immagine: 123rf com*

Sentenza

Corte di Cassazione, sez. II Penale, sentenza 30 marzo - 22 aprile 2016, n. 16932 *Presidente Prestipino - Relatore Agostinacchio*

Ritenuto in fatto

1. Con sentenza del 07/09/2015 il Giudice di Pace di Larino assolveva M.A. e L.A. dal reato di invasione di edifici ex art. 633 cod. pen. - perché permanendo all'interno dell'appartamento sito in Guglionesi alla via Bruzio Presente s.n.c. senza alcun titolo e contro la volontà della proprietaria, arbitrariamente lo occupavano - perché il fatto non sussiste. Assumeva il giudice di pace che la condotta posta in essere non era caratterizzata dal requisito della arbitrarietà, in quanto la proprietaria aveva consentito il possesso dell'immobile da parte degli imputati, sia pure al fine di liberarlo dalle suppellettili dei genitori della M., che in precedenza, e fino alla loro morte, avevano legittimamente occupato quell'appartamento. 2. Avverso la sentenza ha proposto ricorso per cassazione il Procuratore Generale presso la Corte di Appello di Campobasso per inosservanza di norme processuali ed erronea applicazione della legge penale, attesa la natura permanente del reato ex art. 633 cod. pen. e l'accertamento della manifestazione di volontà della proprietaria contraria al subentro degli imputati nel possesso dell'immobile sì che l'occupazione doveva ritenersi *contra ius* e, quindi, arbitraria. Ha concluso pertanto per l'annullamento con rinvio dell'impugnata sentenza.

Considerato in diritto

1. Sostiene la Procura ricorrente che il giudice di pace non avrebbe correttamente valutato gli elementi probatori acquisiti nel corso del procedimento, omettendo di considerare che gli imputati avevano continuato ad occupare l'immobile anche dopo "la sopraggiunta volontà (contraria) dell'avente diritto", il quale aveva inizialmente autorizzato il possesso dell'appartamento, sia pure "al solo fine di poterlo liberare dalle suppellettili"; condotta idonea ad integrare gli estremi del reato di cui all'art. 633 [cod. pen. in](#) quanto il subentro nella locazione era avvenuto con il consenso dell'originario conduttore ma non del proprietario. 2. Il ricorso è infondato. Questa Corte ha avuto modo di evidenziare a riguardo, con giurisprudenza costante, che la condotta tipica del reato di invasione di terreni o edifici consiste nell'introduzione dall'esterno in un fondo o in un immobile altrui di cui non si abbia il possesso o la detenzione, sicché l'invasione non ricorre laddove il soggetto, entrato legittimamente in possesso del bene, prosegue nell'occupazione contro la sopraggiunta volontà dell'avente diritto (di recente, Cass. sez. 2, sent. n. 51754 del 03/12/2013 - dep. 23/12/2013 - Rv. 258063; conf. Cass. n. 43393 del 2003 - Rv. 227653; n. 2337 del 2006 - Rv. 233140; n. 25937 del 2010 - Rv. 247751; n. 5585 del 2012 Rv. 251804). Risulta accertato che nel caso di

specie fu la stessa proprietaria a consentire che la M. continuasse a conservare il possesso delle chiavi dell'appartamento occupato dai genitori (teste L.); la stessa parte offesa ha confermato tale circostanza, pur precisando che tale tolleranza era giustificata dalla necessità di liberare l'immobile dai beni mobili di proprietà dei genitori dell'imputata. Quest'ultima quindi, unitamente al coniuge, è entrata legittimamente nel possesso dei beni, per cui deve escludersi la sussistenza del requisito dell'invasione, nell'irrilevanza della sopravvenuta manifestazione di volontà contraria, espressa dalla proprietaria. La giurisprudenza citata dalla Procura ricorrente conferma anziché smentire la tesi del giudice di pace, trattandosi di fattispecie caratterizzata - a differenza da quella in esame - dalla originaria mancanza di consenso dell'avente diritto all'occupazione dei beni, consentita a sua insaputa dal conduttore in violazione del divieto di sublocazione.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.