



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Inquilino moroso: è legale cambiare la serratura di casa?

Autore: Redazione | 06/08/2017



Ho ottenuto una sentenza di sfratto ma l'inquilino non si fa mai trovare nel momento in cui arriva l'ufficiale giudiziario. Posso cambiare la serratura di casa per mandarlo via?

Nessuno può farsi giustizia da sé, neanche quando la giustizia non funziona, è

troppo lenta o, nelle more, il diritto che si intende tutelare può essere definitivamente pregiudicato. La legge prevede un apposito reato **[1]** nei confronti di chi bypassa il tribunale e procede con un atto di autotutela, anche se non violento. È il tipico caso del proprietario dell'appartamento che, non riuscendo a mandare via di casa l'inquilino moroso, decide di **cambiare la serratura di casa**. A riguardo la Cassazione ha detto che integra il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni il comportamento del locatore che procede a uno "**sfratto**" forzoso mediante il distacco delle utenze (leggi [Inquilini morosi: legittimo cambiare serratura e staccare la luce?](#)). L'illecito commesso, in questo caso, dal proprietario dell'appartamento è di essersi sostituito al giudice per farsi ragione da sé. Ma che succede se il locatore ha già presentato il ricorso al tribunale ed ha ottenuto il rilascio del provvedimento di **sfratto**?

Immaginiamo, come nel caso descritto nel quesito iniziale, che il giudice abbia emesso l'**ordinanza di sfratto** ma che l'ufficiale giudiziario non riesca a trovare mai l'inquilino non potendo quindi procedere all'esecuzione forzata. Nelle grandi città, a volte, ad essere "difficilmente reperibile" è proprio l'ufficiale giudiziario il quale è spesso impegnato in altre procedure e non disponibile nel breve periodo. Cosa succede in questi casi?

Si segnala a riguardo il precedente emesso dal Tribunale di Terni **[2]** secondo cui il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni non si configura quando il locatore provvede alla **sostituzione della serratura dell'immobile locato** dopo aver ricevuto la **convalida dello sfratto** nei confronti del conduttore. In altre parole, è **lecito cambiare le chiavi di casa** quando il giudice si è già espresso e, così facendo, si anticipa solo l'intervento dell'ufficiale giudiziario e della forza pubblica.

Ma l'orientamento è tutt'altro che scontato. Esiste un filone contrario **[3]** secondo cui non esclude il reato di esercizio arbitrario di private ragioni la circostanza che la questura abbia concesso l'assistenza della forza pubblica e ne abbia dato pubblica notizia, qualora il locatore, nel giorno fissato per l'esecuzione dello sfratto, provveda a sostituire la serratura della porta dell'appartamento del conduttore, in assenza dell'ufficiale giudiziario. In pratica, secondo quest'altro principio, il locatore non può sostituirsi all'ufficiale giudiziario e alla forza pubblica chiamando un fabbro per far cambiare la serratura di casa; queste attività devono seguire l'iter della procedura civile e, quindi, attendere l'intervento del pubblico ufficiale.

Note

[1] [Art. 392 cod. pen.](#) [2] Trib. Terni, sent. n. 1038/2014 [3] Pret. Milano sent. del 28.10.1973.

Sentenza

Tribunale Terni, 10/10/2014, (ud. 08/10/2014, dep.10/10/2014), n. 1038

Fatto SVOLGIMENTO DEL PROCESSO e MOTIVI DELLA DECISIONE CONCISA ESPOSIZIONE DEI MOTIVI (artt. 544,546, comma 1 lett. e C.P.P.) A seguito della presentazione di una querela da parte di D.S.N., il P.M., in data 27.12.2012, emetteva decreto di citazione a giudizio nei confronti di P.M. per i reati a lui ascritti. Al dibattimento si procedeva in presenza dell'imputato, previa costituzione di parte civile di D.S.N., al fine di ottenere il ristoro dei danni subiti. Venivano ammesse le prove testimoniali e documentali specificamente indicate nel verbale di udienza; venivano sentiti i testi indicati dal P.M. e dalla difesa. All'esito, previo esame dell'imputato, dichiarata chiusa l'istruttoria dibattimentale, al termine della discussione finale, le parti concludevano come sopra riportato e il giudice decideva la causa come da separato dispositivo letto in udienza ed allegato agli atti processuali. D.S.N. ha riferito di avere stipulato, in data 27 ottobre 2009, un contratto di locazione con tale P.M., titolare della società denominata FUR CLEANER, relativamente ad un immobile sito in Terni via (omissis...), adibito ad uso ufficio, nello specifico il piano terra e il primo piano. In data 29 settembre 2010 ella inviava al P. una lettera comunicante il recesso dal contratto di locazione entro la data del 30 novembre. Anticipatamente ella provvedeva a riconsegnare le chiavi relative al piano terra dell'immobile, avendole il P. comunicato di avere provveduto a stipulare un nuovo contratto relativamente a tali locali. Il 25 novembre 2010, ella, nell'apprestarsi ad entrare all'interno dei locali siti al primo piano dell'edificio, di cui ancora aveva la disponibilità, constatava che la chiave in suo possesso non riusciva ad aprire la serratura; per questa ragione chiamava il P. il quale la informava di essersi impossessato degli oggetti di sua proprietà presenti all'interno dei locali, precisamente quattro termoconvettori, tre stampanti, tre sedie e due cassettiere contenenti anche documenti riservati relativi al lavoro. Effettivamente ella poteva constatare personalmente, guardando attraverso le finestre, che detti beni mobili non vi erano più; a quel punto informava di ciò il suo fidanzato, Z.M., che parlava personalmente al telefono con il P. e avvisava quest'ultimo che avrebbe chiamato i Carabinieri, nonostante l'imputato le dicesse che nulla gli importava di ciò. Ella ha precisato di avere consegnato, in data 23 agosto 2010, al P. un assegno per un importo di € 5.040,00 relativo alle ultime tre mensilità avente scadenza il 31.10.2010; tuttavia ella riceveva, in data 4 ottobre 2010, la notifica di un atto di citazione per pignoramento presso terzi in favore della Savi Costruzioni Edili srl relativamente ai canoni di locazione, maturati e maturandi, spettanti al P.;

pertanto ella intimava a quest'ultimo di non procedere all'incasso dell'assegno, avente scadenza successiva al 4 ottobre 2010. Per questa ragione tra i due era sorto un contrasto, in quanto il P. rivendicava il pagamento della somma indicata nell'assegno non riscosso e, a fronte delle rimostranze della D.S., egli replicava che ella, allora, avrebbe dovuto consegnargli i termoconvettori, a saldo del presunto credito dallo stesso vantato nei suoi confronti. La D.S. ha precisato di non avere alcun debito nei confronti del P., avendo ella sempre corrisposto tutte le somme dovute a titolo di locazione dell'immobile, seppure talune volte in ritardo, tanto da avere subito una procedura di sfratto per morosità; tuttavia, in occasione della convocazione in Tribunale, ella provvedeva al pagamento degli arretrati e si accordava con il P. che l'immobile sarebbe stato liberato il 30 novembre; la teste ha anche precisato di avere corrisposto un assegno di minore importo, ovvero di € 2.520,00, in quanto decurtato della caparra confirmatoria, di importo pari a € 2.800,00, incassata dal P. che non le veniva così restituita. Ella ha poi negato di avere mai corrisposto al P. un assegno decurtato dell'importo convenuto, ovvero pari a € 3360.00, anziché corrispondente alla somma stabilita di € 5.040,00 come, al contrario, sostenuto dalla difesa prospettando, quest'ultima, una concordata riduzione del quantum del canone di locazione a fronte dell'acquisto dei termoconvettori da parte della conduttrice. A domanda della difesa, ella ha poi convenuto che l'assegno dell'importo di € 5.040,00 da corrispondere alla Savi Costruzioni Edili non è mai stato pagato, essendo la società, di cui ella era titolare, stata messa in liquidazione. Orbene deve ritenersi certamente provato il reato di cui all'art. 646 c.p. contestato all'imputato diversamente dalla fattispecie di cui all'art. 392 c.p. per la quale deve pronunciarsi una sentenza assolutoria. Al P. è infatti stato contestato di essersi fatto arbitrariamente ragione da sé, al fine di tutelare un presunto diritto di credito vantato nei confronti della D.S., sia sostituendo la chiave di accesso all'immobile locato a quest'ultima, così di fatto impedendole l'accesso al suo interno, sia impossessandosi degli oggetti di proprietà della D.S. stessa, specificamente indicati nell'imputazione. Orbene, premesso ciò, deve osservarsi che, riguardo a tale condotta appropriativa, essa forma già oggetto di una autonoma contestazione, sussunta sotto la fattispecie di cui all'art. 646 c.p., cosicché appare evidente l'avvenuta duplicazione di imputazioni per il medesimo fatto reato; ne segue, pertanto come - sotto questo profilo - il reato di cui all'art. 392 c.p. rimanga assorbito in quello di cui all'art. 646 c.p.. Quanto poi all'aspetto relativo alla avvenuta sostituzione della serratura - sebbene è pacifico che tale condotta, posta in essere dal locatore ai danni del conduttore di un immobile, ben possa astrattamente integrare gli estremi della fattispecie criminosa in oggetto - nel caso di specie, deve osservarsi come il P. abbia provveduto alla sostituzione della serratura dopo avere ricevuto la convalida dello sfratto nei confronti della D.S. e dopo che il suo legale, l'avv.to Bi., lo aveva rassicurato circa la legittimità di una eventuale condotta mirata al reingresso

all'interno dei locali di sua proprietà che - allo stato - apparivano vuoti e privati degli effetti personali della conduttrice. Per queste ragioni è ragionevole ipotizzare che egli abbia agito nella piena consapevolezza della legittimità della sua condotta e per questa ragione egli dovrà essere assolto dal reato di cui all'art. 392 c.p. È pur vero che nel reato di cui all'art. 392 c.p. la buona fede dell'agente non esclude il dolo ma anzi costituisce il presupposto del reato ma è anche vero che, nel caso di specie, la situazione nella quale l'imputato si è trovato ad agire era peculiare, in quanto era già intervenuto un provvedimento dell'A.G. che lo reintegrava, di fatto, nel possesso dell'immobile e il suo legale lo assicurava in tal senso. Diverse conclusioni devono essere rassegnate quanto al reato di cui all'art. 646 c.p. dovendosi ritenere provato che il P. si sia impossessato di beni mobili di proprietà della D.S. e, segnatamente, dei 4 termoconvettori, delle tre stampanti, delle tre sedie e delle due cassettiere con relativa documentazione: al riguardo i testi escussi hanno confermato la circostanza che i termoconvettori, unitamente alle stampanti e agli arredi erano presenti presso l'ufficio alla data dell'ottobre del 2010, seppur la Venturi riferisca che gli stessi - a tale data - erano stati smontati e accantonati in terra (presumibilmente ciò era stato fatto in quanto la D.S. era in procinto di lasciare l'immobile). D'altro canto la deposizione del teste Z. è decisiva al riguardo circa l'ammissione da parte dell'imputato dell'avvenuto impossessamento dei beni; né avrebbe avuto alcun significato la chiamata e l'intervento dei Carabinieri al momento della avvenuta constatazione della sparizione dei beni. Poco importa sapere se il P. sia ancora creditore di somme nei confronti della D.S., dovute a titolo di locazione, in quanto è noto che nel reato di cui all'art. 646 c.p. non opera il principio della compensazione allorchè si tratti di crediti non certi, né liquidi ed esigibili (cfr. Cass. Pen. sez. 2 sent. del 4.12.2013 n. 293). In ogni caso, se anche fosse provato che il P. fosse creditore nei riguardi della D.S. della somma di € 5.040,00 (ovvero corrispondente all'importo riportato nell'assegno, avente scadenza il 31 ottobre, e non pagato al P. perché destinato alla Savi Costruzioni Edili e poi asseritamente restituito all'originario avente diritto, a seguito della revoca dell'ordinanza da parte del Giudice civile) ciò non scrimina la condotta dell'imputato, sia perché al momento della scadenza del titolo la debitrice ben ha fatto a non provvedere al pagamento al P., stante la notifica dell'atto di citazione del pignoramento presso terzi (cosicché al momento in cui si è verificata l'asportazione dei beni, nessun credito il P. avrebbe potuto legittimamente vantare nei suoi confronti), sia perché il valore dei beni asportati appare superiore all'importo del presunto credito vantato. Né risulta, in alcun modo, provata la circostanza che il P. abbia contribuito al pagamento dei termoconvettori mediante una riduzione dell'importo del canone di locazione, tanto che sarebbe stato consegnato assegno di importo di € 3.360,00, atteso che di tale accordo asseritamente intervenuto tra le parti non vi traccia documentale. Deve, pertanto, ritenersi provata la condotta di appropriazione indebita contestata all'imputato,

atteso che egli aveva la disponibilità di oggetti di proprietà della querelante di cui si sarebbe indebitamente appropriato anziché provvedere a restituirli all'avente diritto. All'imputato possono essere concesse le circostanze attenuanti generiche, stante la sua incensuratezza e la modesta gravità del fatto. Valutati tutti gli elementi di cui all'art. 133 c.p., si stima equa la pena di mesi tre di reclusione ed € 300,00 di multa (pena base: mesi quattro di reclusione ed € 450,00 di multa; ridotta ex art. 62-bis c.p. alla pena di mesi tre di reclusione ed € 300,00 di multa) Deve condannarsi l'imputato al pagamento delle spese processuali. All'imputato è possibile concedere il beneficio della sospensione condizionale della pena e della non menzione della condanna. Egli deve essere, altresì, condannato al risarcimento dei danni nei confronti della costituita parte civile che dovranno essere liquidati in separato giudizio nonché al pagamento delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore della medesima per come indicate nel dispositivo. Deve essere rigettata la richiesta di provvisionale, immediatamente esecutiva, avanzata dalla parte civile, ritenendo che l'importo dei beni asportati debba essere determinato nella sede civile PQM P.Q.M. Visto l'art. 530 c.p.p. ASSOLVE P.M. dal reato di cui all'art. 393 c.p. perché il fatto non costituisce reato Visti gli artt. 533 - 535 c.p.p. dichiara P.M. colpevole del reato di cui all'art. 646 c.p. e, concesse le circostanze attenuanti generiche, lo condanna alla pena di mesi tre di reclusione e € 300,00 di multa, oltre al pagamento delle spese processuali. Pena sospesa e non menzione della condanna. Visti gli artt. 538 e segg. c.p.p. condanna l'imputato al risarcimento del danno nei confronti della parte civile costituita che dovrà essere liquidato in separato giudizio. Condanna l'imputato alla refusione alla parte civile costituita delle spese di costituzione e di rappresentanza che liquida in € 2.100,00 oltre IVA e CPA come per legge. Così deciso in Terni, il 8 ottobre 2014.

Depositata in Cancelleria il 10 ottobre 2014.