



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Violazione di domicilio da parte del proprietario di casa

Autore: Redazione | 17/06/2019



Comodato o affitto: l'inquilino può escludere il proprietario dall'entrare nella propria casa.

Sei riuscito a ottenere in prestito, da tuo fratello, una casa che avete ereditato dai vostri genitori. In attesa di venderla, la abiterai e, nel frattempo, vi apporterai quelle modifiche e ristrutturazioni necessarie a renderla più appetibile ad eventuali acquirenti. Per evitare spiacevoli equivoci, avete firmato un **contratto di comodato**, ovviamente a titolo gratuito (perché così prescrive la legge come

regola).

Tra di voi, però, i rapporti si sono deteriorati e tuo fratello ora sta facendo di tutto per mandarti via. Da ultimo, si è presentato sul più bello sul pianerottolo di casa pretendendo di entrare per verificare in che condizioni giace l'appartamento. Tu hai provato a non aprirlo, ma lui aveva con sé il duplicato delle chiavi ed ha fatto ugualmente irruzione dentro. Hai intenzione di denunciarlo per violazione del domicilio e della privacy. Lui sostiene, invece, di essere autorizzato a comportarsi in tal modo essendo la casa anche in parte sua. Può farlo? Esiste la **violazione di domicilio da parte del proprietario di casa?**

Una recente sentenza della Cassazione [1] si è pronunciata in merito a tale delicata questione. Ecco qual è dunque la soluzione del caso.

Il titolare di un appartamento dato in comodato può entrarvi?

Secondo la Suprema Corte, si può denunciare per **violazione di domicilio** il proprietario che entra nel proprio immobile, di cui ha le chiavi, dopo averlo concesso in locazione o in comodato a terzi. Non importa per quale ragione tenti di accedere all'interno di esso (può anche agire per verificare che non siano stati eseguiti dei lavori o per riparare dei danni gravi).

Anzi, secondo la Cassazione, anche la parte antistante la porta di casa, di solito coperta dallo zerbino, rientra nel domicilio sicché non vi si può sostare senza commettere reato.

Il possessore è tutelato

Chi, infatti, vive in un appartamento altrui – sia che ciò avvenga a titolo di affitto (o meglio «locazione») o di prestito (o meglio «comodato») – acquisisce un **potere sull'immobile** che la legge definisce «**detenzione qualificata**». Egli diventa, quindi, titolare di un diritto personale di godimento e **uso esclusivo del bene** del tutto simile a quello del proprietario e che gli consente di tutelare il proprio domicilio.

In più, il **proprietario dell'immobile** non può cambiare le chiavi della serratura

della porta, né disdire le utenze a lui intestate al solo fine di mandare via il comodatario o l'inquilino: un comportamento del genere integrerebbe un secondo reato, quello di **esercizio arbitrario delle proprie ragioni**.

Violazione di domicilio entrare in casa propria in cui vive un'altra persona

L'indirizzo della Cassazione non lascia margini per un'assoluzione. Al contrario, è senza appello la condanna penale per **violazione di domicilio** nei confronti di chi concede in comodato o in affitto un appartamento di sua proprietà e, ciò nonostante, vi si introduce grazie alle chiavi in suo possesso (anche se allo scopo di mandare via gli ospiti del comodatario).

Una volta che si acquisisce un **diritto all'uso esclusivo dell'immobile**, per gli scopi determinati dal contratto (sia esso di locazione o di affitto), il titolare dell'immobile perde la possibilità di godere e di usare la cosa nel momento stesso in cui la consegna all'altro soggetto. Quest'ultimo, a sua volta, nel fissarvi la propria abitazione, acquisisce il diritto di escludere chiunque, anche il proprietario, dall'abitazione in questione.

Il titolare del **diritto di proprietà** non ha altra soluzione, qualora la controparte violi gli accordi contrattuali, che ricorrere al giudice per chiedere la **risoluzione del contratto** (con conseguente "sfratto").

Nel caso di specie, i supremi giudici hanno osservato che la vittima, avendo fissato il domicilio nell'immobile concessogli in uso, poteva legittimamente escludere gli estranei, compreso il proprietario dell'alloggio. Non solo: quest'ultimo non aveva nessun diritto di introdursi e di trattenersi all'interno dell'immobile concesso in comodato, «tanto essendogli possibile solo ove il comodatario lo avesse consentito, adempiendo, in tale guisa, all'obbligo negozialmente assunto».

Note

[1] Cass. sent. n. 24448/2019.