

Usurpazione di bene immobile.

Autore: Di Bari Matteo

In: Diritto penale

Premessa.

Il caso che ivi si tratta riguarda il reato di danneggiamento, usurpazione di bene immobile, violenza.

Ma, principalmente, il reato di usurpazione di beni immobile.

Il caso, di recente verificaione, è il seguente.

Tizio ha in gestione l'Hotel Sempronio di proprietà di Caio.

Per i propri bisogni di spazio Tizio prende in affitto, oltre all'Hotel, e sempre da Caio, un appartamento confinante, inserito nell'edificio di fronte all'albergo, e che usa dapprima come ulteriori stanze d'albergo e, successivamente, come deposito - magazzino.

Nel frattempo Caio dona l'albergo Sempronio, di proprietà al figlio Mevio, che diventa il nuovo locatore di Tizio.

Caio, nel 2004, muore. Si apre il testamento e vi si legge che l'appartamento dato in affitto a Tizio è lasciato in eredità alla figlia Filana.

A questo punto Filana, felice per il lascito del padre, dopo qualche mese, convoca Tizio presso la propria abitazione per partecipargli di essere la nuova proprietaria e, quindi, la nuova locatrice dell'appartamento. E gli propone un aumento d'affitto. Tizio, seccato, rifiuta e chiede la risoluzione del contratto, che ottiene.

A gennaio del 2005, oltre un anno fa, Tizio restituisce le chiavi dell'appartamento nelle mani della sorella di Filana.

Dal primo sopralluogo utile dell'appartamentino emerge però subito un'anomalia: l'appartamento è stato privato di una stanza, il soggiorno, murato da Tizio e trattenuto a proprio uso e consumo. Filana si rivolge alla Stazione dei Carabinieri del posto e successivamente alla Procura della Repubblica. Domanda ?

Si configura un qualche reato a carico di Tizio ? Quale ?

Le fattispecie configurabili

Appena il caso ci è stato prospettato e, dopo averne parlato con illustri giuristi, ne è emerso il quadro che segue.

Senza dubbio è ravvisabile il reato di danneggiamento. Il fatto che l'appartamento sia stato alterato nella sua consistenza strutturale e deturpato con una muratura grezza che ne pregiudica in modo significativo l'aspetto estetico (la porta murata del soggiorno è a vista, proprio in corrispondenza della porta d'ingresso nell'appartamento) e la stessa metratura, configura, a nostro avviso, una vera e propria ipotesi di danneggiamento.

Come noto il danneggiamento è un reato doloso. Ma è evidente che se Tizio permane nella sua condotta, malgrado le numerose diffide scritte, il mantenimento violento del possesso, costituisce intrinseca prova del dolo in capo a Tizio. Né vi può essere più colpa o ignoranza in chi sia stato erudito, per iscritto, fino all'ultima parola del codice penale in proposito.

Il reato, inoltre, è permanente, perché l'alterazione strutturale è costante nel tempo ed persino attuale.

Ma è anche ravvisabile, a nostro avviso, il diverso reato di usurpazione di bene immobile. Il fatto che Tizio sia privo di un titolo che possa legittimarne lo spossessamento, non essendo né proprietario, né conduttore, né altro, ma mero possessore violento, configura un vera e propria "usurpazione". Anche lo si volesse considerare un comodatario, dovrebbe, all'ordine, restituire la stanza.

L'oggetto è un bene immobile: in questo caso una stanza facente parte di un appartamento più grande, che, da quattro vani, è così ridotto a tre vani.

Anche in questo caso l'aspetto del dolo e della permanenza del reato, si sostengono reciprocamente.

Il reato della violenza alle cose desta i maggiori problemi. Perché sembra essere assorbito dal precedente, e cioè nella usurpazione, sempreché questa venga ravvisata.

Il reato di usurpazione di beni immobili, infatti, è perseguibile solo a querela della persona offesa, sicché la mancanza della querela riespande la configurabilità della violenza alle cose.

Le ragioni di Tizio

Tizio sosteneva in un primo tempo, tramite i suoi legali, che aveva usucapito la stanza, perché la possedeva da oltre trent'anni. Dopo diverse traversie i suoi legali venivano finalmente convinti del fatto che un inquilino non può usucapire una parte di un appartamento che ha in affitto con un regolare contratto di affitto. Allora Tizio cambiava spiegazione.

Egli, da allora, cominciava a sostenere di trattenere la stanza a titolo di avviamento commerciale.

Egli sosteneva che l'appartamento faceva parte dell'albergo e, come tale, all'atto della restituzione, gli permetteva di richiedere l'avviamento commerciale.

Siccome Filana, all'atto della risoluzione del contratto, non gliel'aveva corrisposto, egli decideva di trattenere la stanza a titolo di mero diritto di ritenzione.

Anche questo argomento però veniva smontato nelle mani dei legali avversari. In primo luogo l'appartamento fa proprio parte, strutturalmente, di un altro edificio, diverso anche se vicino a quello dell'albergo, proprio un'altra unità costruttiva.

Ma, soprattutto, vi era un contratto di affitto dove era convenuto l'uso abitativo. Sicché anche questo argomento era un mero argomento dilatorio.

Anche perché, per legge, l'avviamento commerciale non spetta né all'inquilino moroso, né a chi abbia chiesto la risoluzione, né quando il locale non sia adibito al contatto con il pubblico. Ebbene, paradossalmente, sono tutte ragioni ricorrenti nel caso di specie. E perciò non vi è alcuno spazio per le ragioni vantate da Tizio. Sicché Tizio trattiene la stanza senza alcuna plausibile ragione di diritto, ma per mero arbitrio, e violenza.

Avv. Matteo di Bari

<https://www.diritto.it/usurpazione-di-bene-immobile/>