

**TRIBUNALE DI CAMPOBASSO**  
**SEZIONE PENALE - SENTENZA 2 DICEMBRE 2019 N. 636**

\*\*\*

**Repubblica italiana**  
**In nome del popolo italiano**  
**Tribunale Ordinario di Campobasso**  
**In Composizione Monocratica art. 544 c.p.p.**

IL TRIBUNALE, in persona del GIUDICE Dr.ssa Roberta D'ONOFRIO, all'udienza del 22 novembre 2019, a seguito di richiesta di Giudizio Abbreviato, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nei confronti di:

(...), nato a C. il (...) ed ivi residente -elett.te domiciliato in Avellino c/o avv. (omissis) -ASSENTE IMPUTATO del reato p. e p. dall'art. 392 c.p. perché, al fine di esercitare un preteso diritto, potendo ricorrere al giudice, si faceva arbitrariamente ragione da sé medesimo, mediante violenza sulle cose. In particolare il (...), al momento di riconsegnare un immobile preso in locazione da (...), asportava, ritenendo di esserne proprietario, le porte dei bagni e i sanitari che egli stesso aveva provveduto ad installare rendendo, con la sua condotta, inservibile (nell'immediatezza) l'immobile in questione. In Campobasso, il 15/12/2015.

Con l'intervento del P.M., Dr.ssa (omissis), del difensore della P.C. (...), l'avv. (omissis) del Foro di CAMPOBASSO e del difensore di fiducia per l'imputato l'avv. (omissis) del Foro di AVELLINO.

**MOTIVAZIONE**

A seguito di decreto di citazione diretta a giudizio, (...) è stato tratto in giudizio per rispondere del reato ex art. 392 c.p. ai danni di (...).All'esito dell'udienza di discussione del 22 Novembre 2019, svoltasi in assenza dell'imputato libero (dichiarata, l'assenza, all'udienza del 13 Giugno 2019 stante la ritualità della notifica del decreto di citazione a giudizio al domicilio eletto e la nomina, da parte dello stesso, del difensore di fiducia), ammessa la costituzione di parte civile nell'interesse di (...) e considerati utilizzabili, ai fini della decisione, tutti gli atti legittimamente acquisiti al fascicolo del Pubblico Ministero a seguito dell'ordinanza di ammissione del giudizio abbreviato, il P.M., la parte civile ed il difensore dell'imputato concludevano come da verbale.

Ritiene il giudice che la prova raccolta in giudizio sia idonea a dimostrare la colpevolezza dell'imputato (...) in ordine al delitto di cui all' art. 392 c.p., stante il tenore delle risultanze del fascicolo del P.M., utilizzabili in virtù del rito abbreviato: gli accertamenti di P.G., i verbali di sommarie informazioni testimoniali, l'atto di denuncia querela di (...) e l'interrogatorio dell'imputato (...), che trovano puntuale riscontro dalla documentazione depositata, permettono di ricostruire, univocamente, i fatti di causa nel modo che si va ad esporre.

In data 18 Dicembre 2015, (...) sporgeva denuncia querela avanti al Carabiniere (...) appartenente a "Stazione CC Perugia" nei confronti di (...), dolendosi del fatto che, dopo aver locato (unitamente al

fratello (...) un immobile commerciale sito in (...), Via (...), con contratto regolarmente registrato il 9 Aprile 2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, alla (...) S.r.l. con Amministratore unico (...), stante la grave morosità della suddetta conduttrice, essi locatori si erano indotti ad intimare lo sfratto, convalidato dal Tribunale di Campobasso, che prescriveva il rilascio dell'immobile per data 15 Dicembre 2015 (cfr. Ordinanza di convalida di sfratto del Tribunale di Campobasso del 30 Novembre 2015).

Nonostante la disponibilità del conduttore a rilasciare i locali, lo stesso denunciante, al momento della riconsegna del locale, il 15 Dicembre 2015, alla presenza anche degli Avvocati (...) e (...), notava la presenza di danni evidenti, quali la mancanza di porte dei bagni e della cucina posti al piano inferiore e delle porte dei bagni posti al piano superiore, nonché danni da allagamento nella cantina al piano interrato, a causa della mancata attivazione della pompa idraulica e del distacco dell'utenza elettrica (cfr. dichiarazioni rese da (...) nell'atto di denuncia querela del 18 Dicembre 2015 puntualmente riscontrate dalle contestazioni riportate nel verbale di riconsegna dell'immobile del 15 Dicembre 2015 e dalla documentazione fotografica relativa allo stato dell'immobile al momento del rilascio, allegata all'Atto di opposizione alla richiesta di archiviazione ex art. 410 c.p.p., presentata presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Campobasso il 29 Febbraio 2016).

Al momento del sopralluogo e della redazione del verbale di riconsegna, dal canto suo, il (...) contestava che le porte dei bagni e della cucina erano di proprietà della (...) S.r.l., quindi ammetteva che erano state personalmente asportate e affermava, inoltre, che il locale, sin dall'inizio del rapporto locativo, non era dotato di energia elettrica e la cantina era già gravemente invasa dall'acqua (cfr. verbale di riconsegna del 15 Dicembre 2015).(...), del resto, già qualche giorno prima della riconsegna del locale e precisamente in data 5 Dicembre 2015, era stato ammonito da (...) relativamente al fatto che, dato che l'immobile locato era servito da una pompa idrica che evacuava l'acqua di falda che invadeva la cantina collocata al piano sottostrada, il distacco dell'utenza elettrica, volontario o causato eventualmente dalla perdurante morosità del conduttore nei confronti dell'Azienda erogatrice del servizio, avrebbe procurato un grave danno all'immobile (cfr. comunicazione tramite mail del 5 Dicembre 2015 inoltrata da (...) a (...) S.r.l.).

Dall'accertamento di P.G., a cura di (...), Responsabile della Sezione Aliquota Guardia di Finanza, risulta, poi, che (...), proprietario dell'immobile commerciale in questione, a seguito del sopralluogo effettuato al momento della riconsegna del locale, aveva manifestato all'avvocato (...), difensore di fiducia di (...), l'intenzione di risolvere bonariamente la questione e rimettere la querela contro (...), purché quest'ultimo ripristinasse, entro un congruo termine, la piena efficienza degli impianti sanitari e reintegrasse l'immobile delle porte e di ogni altra suppellettile, come previsto dal contratto, in conformità a quanto stabilito dalle clausole nn. 5 e 7, secondo cui le migliorie dovevano ritenersi acquisite all'immobile al termine del rapporto locativo, senza che il conduttore potesse vantare alcunché nei confronti del locatore (cfr. accertamenti di P.G. in data 8 Febbraio 2016 che, in merito al colloquio telefonico, trovano riscontro nella mail del 19 Dicembre 2015 inoltrata da (...) a Studio Legale (omissis); contratto di locazione, clausole nn. 5 e 7).

Tale tentativo non andò a buon fine: l'Avv. (...), in nome e per conto della (...), ebbe a dichiarare che il (...) aveva riconsegnato l'immobile in condizioni addirittura migliori rispetto a quando era stato preso in possesso dalla (...) S.r.l., negando di avere contezza dell'asportazione dei sanitari, in quanto

non indicati nel verbale di riconsegna dell'immobile e dichiarando che le porte erano di proprietà della (...) S.r.l., stante la totale inidoneità delle porte originarie (cfr. mail del 22 Dicembre 2015 inoltrata da Studio Legale Corsi a (...).(...), in sede di interrogatorio richiesto ai sensi dell'art. 415-bis comma 3, spiegava che, dopo aver stipulato il contratto di locazione dell'immobile, erano stati necessari ulteriori lavori di adeguamento strumentali all'apertura della sua attività, concordati a tal fine con i locatori dell'immobile e che, dalla documentazione fotografica dallo stesso prodotta, nonché dalle copie della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ad oggetto opere di straordinaria manutenzione, del 29 Aprile 2014, della Certificazione di fine lavoro e di Collaudo del 3 Giugno 2014, si evinceva chiaramente l'assenza di porte e sanitari, di cui, pertanto, lo stesso provvedeva all'acquisto.

Al momento della riconsegna del locale, pertanto, l'immobile, come dichiarava (...), si trovava nelle stesse condizioni iniziali: "anzi lascio qualche sanitario nuovo, dunque riprendo i sanitari e le porte di mia proprietà da me acquistati che non c'erano e lascio quelli che c'erano" (cfr. verbale di interrogatorio di (...) del 9 Febbraio 2017). Lo stesso precisava, infine, che due porte della cucina e una porta di una sala erano state asportate dal signor (...), amministratore della S.A.S. (...), precedentemente conduttore dello stesso locale in questione, con cui aveva stipulato un contratto preliminare di cessione d'azienda, non seguito dal contratto definitivo a causa del mancato rilascio della documentazione di agibilità e di conformità degli impianti e quant'altro necessario al subentro nell'attività (cfr. verbale di interrogatorio di (...) del 9 Febbraio 2017).

Ebbene, le spiegazioni fornite dall'indagato in sede di interrogatorio non superano le dichiarazioni della parte civile, lineari, particolareggiate e coerenti, puntualmente riscontrate dai seguenti elementi di prova:

- dall'escussione a sommarie informazioni di (...), legale rappresentante, unitamente al fratello (...), della ditta "...", la quale confermava che il signor (...), nel mese di Aprile 2014, si era rivolto alla sua ditta per l'acquisto dei sanitari (la cui consegna era avvenuta nel mese di Giugno 2014 come da fattura) e dichiarava che l'intenzione del (...) era stata quella di sostituire quelli preesistenti, non di installarli ex-novo e di creare un bagno anche per disabili, atteso il pregresso sopralluogo effettuato dal dipendente P.G. al fine di verificare la compatibilità degli attacchi del vecchio sanitario con il nuovo (cfr. verbale di s.i.t. (...) del 25 Ottobre 2016);

- dalla fattura di acquisto dei sanitari n. 66 del 20 Giugno 2014 prodotta da (...) ed allegata al verbale s.i.t.;

- dall'escussione a sommarie informazioni di P.G., dipendente della ditta "...", quale addetto alla vendita e sopralluoghi, nonché cognato di (...), da cui emerge che, effettivamente, prima della stipula della commissione di vendita, avvenuta il 14 Aprile 2014 (come da fattura) lo stesso aveva effettuato un sopralluogo presso il locale di via (...) ed aveva rilevato la presenza dei vecchi sanitari, sia pur "in cattivo stato di manutenzione" con i relativi allacci idrici, la consegna dei nuovi sanitari, accessori e altro materiale idraulico era avvenuta nel mese di Giugno 2014, come da fattura (cfr. verbale di s.i.t. di P.G. del 25 ottobre 2016, che trovano puntuale riscontro nella fattura di commissione datata 14/04/2014 e nelle fatture di consegna datate 05/06/2014, 9/06/2014, 10/06/2014 e 13/06/2014);

- dalle dichiarazioni (...), rappresentante legale della ditta "(...)", escusso a sommarie informazioni testimoniali, incaricato di attestare la conformità dell'impianto idrico, per conto dei (...), del locale di loro proprietà, da cui rileva che lo stesso aveva stilato dei documenti di dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, elettrico, termico e della caldaia per il riscaldamento alla regola d'arte, a seguito di lavori di verifica e messa a norma degli stessi, aggiungendo che non avrebbe potuto dichiararne la conformità senza la presenza dei sanitari e la constatazione del loro corretto funzionamento (cfr. verbale di s.i.t. del 27 Ottobre 2016 (...), che trova puntuale riscontro nelle Dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico, elettrico, termico, nonché della caldaia di riscaldamento del 18 Marzo 2014, presenti negli allegati 1-4 dell'atto di opposizione alla richiesta di archiviazione ex art. 410 c.p.p. di (...));

- dalle dichiarazioni di P.O., escusso a sommarie informazioni, legale rappresentate della ditta (...), al quale il (...) si era rivolto per l'acquisto di porte (come da di cui è rilasciata copia) da cui rileva che al momento del primo sopralluogo, nel mese di Marzo 2014, le vecchie porte erano presenti sia al piano terra che a quello superiore essendo intervenuta successivamente una mera sostituzione delle stesse (cfr. verbale di s.i.t. di P.O. del 6 Marzo 2017);

- dalla documentazione fotografica in atti che attesta che il conduttore abbia abbandonato l'immobile, asportando via i sanitari e le porte ( cfr. all. 5 dell' atto di opposizione alla richiesta di archiviazione ex art. 410 c.p.p.). Ebbene, quanto al reato contestato a (...) nel capo di imputazione, la coerenza e verosimiglianza del dettagliato resoconto fornito dalla parte civile trova riscontro nella documentazione allegata in atti, in particolare nel contratto di locazione (cfr. in particolare le clausole nn. 5, 6 e 7 del contratto di locazione in atti, stipulato tra (...) S.r.l. e (...) e (...), nel verbale di riconsegna dell'immobile e, puntualmente, nei verbali di sommarie informazioni testimoniali.

Tutti gli elementi di riscontro citati sono concordanti nel comprovare la fondatezza della prospettazione accusatoria: dai verbali sommarie informazioni testimoniali risulta che, in data anteriore alla stipula del contratto di locazione, i locali erano già muniti dei sanitari dei bagni e delle porte e che gli stessi sono stati sostituiti dal conduttore, in quanto parzialmente danneggiati , ma comunque efficienti e funzionanti (come confermato, del resto, dalla Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico a regola d'arte, del 18/03/2014, redatto dalla ditta (...).

Le dichiarazioni di (...), poi, rese in sede di interrogatorio, trovano immediata smentita nella clausola n. 5 del contratto di locazione che dispone che: "Qualsiasi miglioria dovesse essere apportata dal conduttore resterà annessa al locale al momento del rilascio senza che il conduttore possa vantare alcunché nei confronti del locatore" (cfr. contratto di locazione, clausola 5), nonché nella clausola n. 7 che dispone: "Il conduttore si impegna, al termine della locazione, a riconsegnare gli immobili nel medesimo buono stato di manutenzione e in condizione di piena e completa fruibilità, salvo il deterioramento risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto e la persistenza di eventuali migliorie che, come sopra precisato, rimarranno nell'immobile senza che il conduttore possa pretendere alcunché" (cfr. contratto di locazione, clausola n. 7).

Il canone di locazione veniva, inoltre, sensibilmente ridotto rispetto alle originarie pretese del locatore (cfr. contratto di locazione, clausola n. 6), in ragione del fatto che la conduttrice si impegnavo a curare la sistemazione dei locali, danneggiati dal precedente conduttore (cfr. atto di denuncia querela di (...) del 18 Dicembre 2015) e il locatore rinunciava, inoltre, al pagamento del

canone per la mensilità di Aprile 2014, allo scopo di facilitare l'avvio dell'attività di impresa del conduttore.

La qualificazione giuridica del fatto contestato ad (...) è corretta. La condotta tenuta dal prevenuto è esempio di scuola del reato di esercizio delle proprie ragioni con violenza sulle cose di cui all'art. 392 c.p., in ordine al quale è stata sporta tempestiva querela. Perché si configuri nei suoi elementi costitutivi il reato di cui all'art. 392 c.p., è necessario che il soggetto agente ponga in essere una condotta diretta a realizzare direttamente il preteso diritto per il cui riconoscimento avrebbe potuto ricorrere al giudice, con lesione, quindi, del bene-interesse dello Stato ad impedire che la privata violenza si sostituisca all'esercizio della funzione giurisdizionale in occasione dell'insorgenza di una controversia tra privati."

Ai fini della configurabilità del reato di cui all'art. 392 c.p., si richiede che il "preteso diritto" che l'agente intende esercitare sia oggetto di contrasto con un'altra persona, nel senso che, al momento della condotta violenta posta in essere dall'agente, sia già in atto tra gli interessati una contesa, giudiziale o di fatto, intorno alla titolarità o alle modalità d'esercizio di quel diritto (cfr. Cassazione penale sez. VI, 17/03/2008, n.25595)".

Nella fattispecie in esame, (...), in base all'accordo contrattuale si impegnava a curare la sistemazione dei locali già danneggiati dal precedente conduttore: in vista di tale impegno economico nonché della futura acquisizione all'immobile dei sanitari e porte, prevista regolarmente dalle clausole nn. 5 e 7 del contratto, il canone di locazione era stato anche sensibilmente ridotto dal mese di Maggio 2014 al mese di Aprile 2015.

In qualità di amministratore della (...) S.r.l., l'imputato non poteva e non doveva asportare arbitrariamente i beni dallo stesso sostituiti, come ben risulta dalle citate clausole del contratto puntualmente sottoscritte dal conduttore. Ogni eventuale pretesa del (...) circa le migliorie apportate all'immobile, a prescindere dalla fondatezza delle stesse, sarebbe dovuta essere avanzata, eventualmente, davanti all'autorità giurisdizionale e mai esercitata direttamente mediante la violenza esercitata sull'immobile mediante l'avulsione materiale delle porte e dei sanitari. In particolare, ai fini della configurabilità dell'elemento psicologico del delitto di esercizio arbitrario delle proprie ragioni (art. 392 c.p.), che richiede, oltre il dolo generico, quello specifico - rappresentato dall'intento di esercitare un preteso diritto nel ragionevole convincimento della sua legittimità - la buona fede del soggetto attivo, lungi dall'essere inconciliabile con il dolo, costituisce un presupposto necessario del reato di ragion fattasi (cfr. Cassazione penale sez. VI, 28/10/2010, n. 41368).

Non vi è dubbio che, il preteso diritto sia stato fatto valere dall'imputato, nella fattispecie concreta, in modo antiggiuridico, mediante esercizio della ragion fattasi a seguito del provvedimento dell'autorità giudiziaria che convalidava lo sfratto. Ed il preteso diritto sostenuto dal (...) circa i sanitari e le porte, azionabile davanti all'Autorità Giudiziaria, costituisce elemento costitutivo del fatto tipico, consistente nell'esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose di cui all'art. 392 c.p. Ai fini della configurabilità del reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni ex art. 392 c.p. è necessaria una condotta di danneggiamento, trasformazione o mutamento di destinazione del bene che renda necessaria una non agevole attività di ripristino (cfr. Cassazione penale sez. fer., 29/08/2013, n.46153). Ed è evidente che, nella fattispecie concreta, la condotta di

danneggiamento da parte dell'imputato sia consistita nell'asportare porte e sanitari , scollegandone le relative tubazioni, il che, unitamente la distacco dell'energia elettrica, ha apportato gravi danni all'immobile e l'allagamento di alcuni vani dello stesso, così da rendere il locale non immediatamente fruibile e necessitante di una attività di ripristino da parte del proprietario. Il distacco dell'energia elettrica, pertanto, pur non contestato in accusa, valutato complessivamente anche con la rimozione dei sanitari, è utile per colorare ulteriormente il dolo di ragion fattasi ascrivibile all'imputato. L'intensità del dolo in capo all'imputato e la gravità dei danni arrecati al locale di proprietà della parte civile rendono la fattispecie concreta del tutto incompatibile con la possibilità di dichiararsi la non punibilità dell'imputato, pure incensurato, per particolare tenuità del fatto (considerato che il distacco dei sanitari, oltre a dimostrare una certa brutalità della condotta, ha cagionato, unitamente al distacco dell'energia, l'allagamento dei locali).

Quoad poenam, valutati tutti i presupposti di cui all'articolo 133 c.p. e preso atto della gravità dei danni cagionati alla parte civile oltre all'intensità del dolo, si stima equo irrogare, come pena base, quella di Euro 450,00 di multa. La stessa va diminuita, per la concessione delle circostanze attenuanti generiche in ragione del fatto che l'imputato è incensurato e non dimostra un personale spessore criminale, fino a quella di e 300,00 di multa.

In ultimo va applicata in favore dell'imputato la diminuzione processuale, fino alla statuizione di cui al dispositivo (Euro 200,00 di multa).Stante l'assoluta assenza di precedenti a carico di (...), vanno riconosciuti in suo favor ei benefici della sospensione condizionale della pena e della non menzione della condanna nel certificato del casellario giudiziale spedito a richiesta dei privati.

L'imputato va condannato altresì al risarcimento del danno, sia pure non comprovato nel suo esatto ammontare così da dover essere quantificato in separata sede, in favore della parte civile costituita nonché alla refusione in suo favore delle spese di costituzione e rappresentanza in giudizio nell'ammontare di cui al dispositivo.

### **PER QUESTI MOTIVI**

Il Tribunale, Visto l'artt. 533 e 535 c.p.p. dichiara (...) colpevole del reato ascrittogli e concesse allo stesso le circostanze attenuanti generiche e applicata la diminuzione processuale, lo condanna alla pena di Euro 200,00 di multa, oltre al pagamento delle spese processuali. Concede all'imputato i benefici della sospensione condizionale della pena e della non menzione della condanna nel certificato del casellario giudiziale spedito a richiesta dei privati. Letto l'art. 538 c.p.p., condanna (...) al risarcimento del danno in favore della parte civile costituita, nell'importo da liquidarsi in separata sede nonché alla refusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in giudizio in favore della costituita parte civile, che si liquidano in Euro 1200,00, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario spese giudiziali al 15% come per legge.

Così deciso in Campobasso il 22 novembre 2019.

Depositata in Cancelleria il 2 dicembre 2019.