

CARLO LONGARI

Ricercatore di Diritto penale – Università degli studi di Roma Tor Vergata

Delitto di occupazione abusiva di immobili

The criminal offence of unlawful occupation of property

INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'art. 10, d.l. 11 aprile 2025, n. 48 (c.d. *Decreto Sicurezza*, conv. in l. 9 giugno 2025, n. 80) ha inserito nel codice penale l'inedito art. 634-*bis*, rubricato "Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui". Trattasi di una nuova fattispecie di reato volta a reprimere più severamente il fenomeno delle occupazioni abusive di immobili ad uso abitativo.

Precedentemente, infatti, la condotta di invasione o occupazione abusiva di edifici poteva essere ricondotta all'alveo applicativo degli artt. 633 c.p. (invasione arbitraria di terreni o edifici), 634 c.p. (turba-tiva violenta del possesso di cose immobili) o più genericamente dell'art. 614 c.p. (violazione di domicilio) e punita con pena più mite rispetto a quanto attualmente previsto dall'art. 634-*bis* c.p.¹.

Prendendo le mosse da tali premesse normative il legislatore, ritenendo evidentemente insufficiente la forma di tutela precedentemente prevista, ha introdotto il nuovo delitto di cui sopra, il quale sanziona il fenomeno delle occupazioni abusive di immobili destinati ad uso abitativo con pene molto più elevate e con una procedura di rilascio dell'immobile stesso significativamente accelerata².

La scelta si colloca nell'ambito delle misure per la "sicurezza urbana" e ha suscitato immediato dibattito dottrinale e politico: è stata letta da molti come parte di un più ampio indirizzo di inasprimento punitivo e di espansione del diritto penale in aree tradizionalmente presidiate da strumenti civili o amministrativi³. Si è parlato, non a caso, di un approccio di "panpenalismo" o di "autoritarismo punitivo" ispirato a logiche populiste, volto a dare una risposta simbolico-repressiva a esigenze sociali complesse (come il disagio abitativo) più che a risolverle effettivamente⁴. È dunque fondamentale esaminare con rigore scientifico questa nuova fattispecie, chiarendone gli elementi costitutivi, le finalità politico-criminali dichiarate e i profili critici applicativi ed esegetici, anche in ottica di legittimità costituzionale.

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL NUOVO REATO

Il reato di occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui si configura come delitto contro il patrimonio – più in particolare contro il possesso immobiliare – e presenta una struttura complessa, articolata in più condotte tipiche.

La norma punisce «Chiunque, mediante violenza o minaccia, occupa o detiene senza titolo un

¹Cfr. G. Amato, *Occupazione abusiva, nuovo reato e reintegro accelerato*, in *Guida al Diritto*, n. 16, 2025, p. 92 ss. in relazione in particolare all'art. 633 c.p. In ordine ai rapporti tra le fattispecie, v. già M. Gambardella, Audizione del 22 aprile 2025 alla Camera dei Deputati, scaricabile all'url: www.webtv.camera.it.

²Cfr. G. Amato, *Occupazione abusiva, nuovo reato e reintegro accelerato*, cit., n. 16, p. 92 ss.

³Si tratta di un *trend* noto al penalista contemporaneo: v. in particolare il recente lavoro di F. Sgubbi, *Il diritto penale totale. Punire senza legge, senza verità, senza colpa*, Bologna, 2019. In relazione specifica alla legislazione d'emergenza del decreto-sicurezza, cfr. A. Alessandri, *L'assedio al diritto penale costituzionale*, in *Sistema penale*, 15 aprile 2025. Del resto, il tema era stato da tempo anticipato: v. S. Moccia, *La perenne emergenza. Tendenze autoritarie del sistema penale*, Napoli, 2000.

⁴Cfr. M. Gambardella, *Occupazione arbitraria di immobili e figure di "resistenza passiva" nel recente decreto-legge in materia di sicurezza pubblica*, in *Rivista pen. dir. e prec.*, 8 luglio 2025 (www.penedp.it); G.L. Gatta, *Il pacchetto sicurezza e gli insegnamenti, dimenticati, di Cesare Beccaria*, in *Sistema pen.*, 11/2024, p. 63 ss. Più in generale sull'equilibrio sempre più sbilanciato tra sicurezza e diritti fondamentali, già L. Risicato, *Diritto alla sicurezza e sicurezza dei diritti: un ossimoro invincibile?*, Torino, 2019.

immobile destinato a domicilio altrui o sue pertinenze, ovvero impedisce il rientro nel medesimo immobile del proprietario o di chi lo detiene legittimamente”, con la reclusione da due a sette anni. Alla stessa pena soggiace inoltre “chiunque si appropria di un immobile destinato a domicilio altrui o di sue pertinenze con artifici o raggiri ovvero cede ad altri l’immobile occupato».

Infine, fuori dai casi di concorso nel reato, è parimenti punito «chiunque si intromette o coopera nell’occupazione dell’immobile, ovvero riceve o corrisponde denaro o altra utilità per l’occupazione medesima». Completa la fattispecie una causa di non punibilità a favore dell’occupante che collabori all’acertamento dei fatti e ottemperi spontaneamente all’ordine di rilascio, nonché una particolare condizione di procedibilità: il delitto risulta, infatti, punibile a querela della persona offesa, fatta salva la procedibilità d’ufficio se il fatto è commesso a danno di persona incapace (per età o infermità) o, per effetto della modifica all’art. 639-*bis* c.p., se il bene occupato è pubblico o destinato al pubblico, come del resto avviene per gli altri delitti a tutela del patrimonio immobiliare già menzionati⁵.

Dalla formulazione normativa emergono dunque tre categorie di condotte incriminate: a) la condotta principale di occupazione o detenzione senza titolo di un immobile altrui adibito a domicilio, compiuta mediante violenza o minaccia, nonché la condotta consuntiva di impedire il rientro del titolare; b) condotte alternative caratterizzate da inganno o profitto (appropriazione con artifici o raggiri dell’immobile, cessione a terzi dell’immobile occupato); c) condotte di partecipazione secondaria (intromissione o cooperazione nell’occupazione, intermediazione economica nella stessa). Dal punto di vista soggettivo il reato richiede il dolo generico, consistente nella coscienza e volontà di occupare *sine titulo* l’altrui abitazione mediante violenza, minaccia o inganno, ovvero di contribuire in vario modo all’altrui occupazione. A differenza di quanto previsto dall’art. 633 c.p. non è previsto uno specifico fine ulteriore di profitto e, pertanto, può pacificamente dirsi che la mera volontà di stabilirsi nell’altrui abitazione integra il dolo, purché ricorrano i mezzi fraudolenti o violenti richiesti. Si tratta, infine, di un classico reato permanente.

La fattispecie è costruita con una logica espansiva e onnicomprensiva, per colpire non solo gli occupanti materiali, ma anche eventuali fiancheggiatori, intermediari o beneficiari dell’occupazione (si pensi a chi organizza occupazioni abusive, percepisce corrispettivi illegali per assegnare posti, etc.), responsabilizzandoli penalmente al pari degli autori principali.

Un elemento qualificante della tipologia di reato in esame è la presenza – nelle condotte descritte dal comma 1, prima parte – della violenza o minaccia come modalità esecutiva. Tale requisito, che richiama la nozione di violenza, non è però definito dalla norma di nuovo conio. Diversamente dall’art. 634 c.p., che fa espresso riferimento alla violenza alla persona e il cui comma 2 chiarisce che la violenza è implicita quando il fatto è commesso da più di dieci persone, l’art. 634-*bis* non contiene specificazioni al riguardo⁶. Inoltre, il suddetto elemento costitutivo distingue la nuova fattispecie dall’art. 633 c.p.⁷. Occorrerebbe dunque chiarire se riferirsi alla nozione comune di violenza e minaccia, comprensiva di qualsiasi coercizione fisica o morale sulla persona o sulla cosa ovvero se la portata del termine vada in qualche modo circoscritta al suo senso letterale. La Relazione illustrativa e gli atti parlamentari non chiariscono tale aspetto e una parte della dottrina aveva evidenziato l’esigenza di precisare il perimetro della nozione già durante il frettoloso *iter* legislativo⁸.

In via sistematica, è plausibile ritenere che “violenza” qui debba intendersi in senso ampio, includendo sia la violenza sulle cose (effrazione, scasso, danneggiamento di porte o infissi per entrare), sia la violenza o minaccia alle persone (intimidazioni al proprietario, ostacolo fisico al suo ingresso, etc.). La violenza o minaccia funge, infatti, da *discrimen* che giustifica l’elevata cornice edittale (da due a sette anni di reclusione) rispetto alla più “semplice” occupazione pacifica di un immobile (vuoto) che resterebbe semmai nell’alveo dell’art. 633 c.p. per i casi non violenti. Inoltre, una simile lettura sembra coerente con

⁵ V. sul punto la Relazione del Massimario della Corte di cassazione del 23 giugno 2025, n. 33, *Disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell’usura e di ordinamento penitenziario* (D.L. 11 aprile 2025, n. 48, convertito dalla legge 9 giugno 2025, n. 80), p. 31.

⁶ Cfr. M. Gambardella, *Occupazione arbitraria di immobili e figure di “resistenza passiva” nel recente decreto-legge in materia di sicurezza pubblica*, cit., 8 luglio 2025.

⁷ Relazione del Massimario n. 33/2025, *Disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell’usura e di ordinamento penitenziario* (D.L. 11 aprile 2025, n. 48, convertito dalla legge 9 giugno 2025, n. 80), p. 27.

⁸ M. Gambardella, *Audizione del 22 aprile 2025*, cit.

l'attuale interpretazione giurisprudenziale della nozione, che comprende «qualsiasi mezzo idoneo a comprimere coattivamente la libertà di autodeterminazione e di azione della persona offesa»⁹.

D'altro canto va evidenziato che la seconda parte del comma 1 sanziona con pari severità anche condotte in cui non ricorre violenza o minaccia (l'appropriazione con raggio e la cessione a terzi). Ciò determina un'apparente sproporzione punitiva: ad esempio, ottenere la disponibilità di un'abitazione altrui con un raggio (es. fingendosi agente immobiliare o falso inquilino) viene punito con una pena che va da due a sette anni di reclusione, al pari dell'occupazione violenta, ed anzi in astratto più gravemente del delitto di violazione di domicilio aggravata (art. 614, ult. comma, che prevede reclusione da due a sei anni se il fatto è commesso con violenza sulle cose o persone o da soggetto armato). Tale equiparazione in termini sanzionatori appare censurabile: infatti, sarebbe stato opportuno graduare la pena delle "sottofattispecie" non violente (raggio e cessione), prevedendo per esse un limite edittale inferiore. Inoltre, vale la pena di sottolineare come l'ottenimento del possesso di un immobile tramite artifici o raggiri sia suscettibile di integrare, altresì, il delitto di truffa (naturalmente in presenza degli ulteriori elementi costitutivi previsti dall'art. 640 c.p.), con rischio di un possibile concorso di reati¹⁰.

Sempre con riferimento alle condotte, va precisato che alla "invasione" è parificata la "detenzione senza titolo", espressione suscettibile di far ricomprendere nella disposizione *de qua* situazioni di grave disagio (scadenza del contratto di locazione di famiglie con bambini o disabili, come pure ricordato dalla Relazione del Massimario della Corte di cassazione¹¹), la cui soglia di offensività avrebbe forse meritato un ben diverso (e più lieve) trattamento sanzionatorio.

Quanto all'oggetto materiale del reato, l'immobile deve essere «destinato a domicilio altrui», cioè volto all'uso abitativo da parte di un soggetto (proprietario o avente diritto) diverso dall'agente. Sono quindi protetti sia l'abitazione principale sia altre dimore potenziali del titolare (ad esempio seconde case, purché queste siano destinate ad uso abitativo e non semplici immobili commerciali o terreni). Non è necessario che il proprietario vi risieda stabilmente al momento del fatto, ma l'immobile deve avere carattere di casa destinata ad uso di abitazione.

Resta esclusa l'occupazione di luoghi non abitativi (es. capannoni industriali) o di edifici non destinati a domicilio (es. edifici pubblici non abitativi, immobili in disuso): tali ipotesi semmai ricadono nell'alveo applicativo dell'art. 633 c.p. se compiute con invasione arbitraria. Sul punto, va segnalato che l'art. 634-bis c.p. non distingue espressamente tra proprietà privata e pubblica, a differenza di altre norme (l'art. 633 c.p., ad esempio, punisce l'invasione di terreni o edifici «altrui, pubblici o privati»). Di conseguenza, si potrebbe *prima facie* ritenere che la norma di nuovo conio sia destinata a operare solo con riferimento a immobili privati.

Nondimeno, anche l'immobile pubblico destinato ad uso abitativo (es. alloggio popolare assegnato ad un soggetto o alloggio di servizio) gode invece della medesima tutela, come del resto pure è già stato sottolineato in dottrina¹². In tal senso depono infatti il già ricordato intervento correlato all'art. 639-bis c.p. operato dallo stesso d.l. n. 48/2025: il comma 2 dell'art. 10 ha inserito il riferimento al nuovo 634-bis c.p. nell'articolo summenzionato, che disciplina i casi di procedibilità d'ufficio per i delitti di invasione di terreni o edifici quando commessi su immobili pubblici o destinati a uso pubblico, che rientrano dunque sicuramente tra gli oggetti materiali del delitto.

Completa il quadro l'innovativa procedura di rilascio anticipato dell'immobile occupato, introdotta contestualmente nel codice di procedura penale (nuovo art. 321-bis c.p.p., ad opera dell'art. 10, comma 3, d.l. n. 48/2025). Tale disposizione processuale – di stretta connessione con il nuovo reato – consente un rapido provvedimento giudiziale (decreto di reintegrazione nel possesso emesso dal giudice che

⁹ Così Cass. pen., sez. V, 24 febbraio 2017, n. 29261, Rv. n. 270869-01 e Cass. pen., sez. V, 14 dicembre 2022, n. 3991, Rv. 283961-01, in tema di violenza di privata. Sembra del resto pacifico anche in tema di esercizio arbitrario delle proprie ragioni, in cui è riconosciuto l'elemento della violenza anche in assenza di uso in senso stretto della forza fisica (da ultimo, Cass. pen., sez. VI, 28 gennaio 2025, n. 11490, Rv. n. Rv. 287714-01). Sulla nozione, si veda per tutti S. Ardizzone, *Esercizio arbitrario delle proprie ragioni*, in *Dig. pen.*, IV; Torino, 1990.

¹⁰ Il rischio è paventato da L. Riscato, *Audizione del 20 maggio 2024*, p. 2.

¹¹ Relazione del Massimario n. 33/2025, *Disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario* (D.L. 11 aprile 2025, n. 48, convertito dalla legge 9 giugno 2025, n. 80), p. 28.

¹² Cfr. M. Gambardella, *Occupazione arbitraria di immobili e figure di "resistenza passiva" nel recente decreto-legge in materia di sicurezza pubblica*, cit., 8 luglio 2025.

procede) su richiesta del p.m., nonché, nei casi più urgenti, addirittura un intervento immediato *in loco* da parte della polizia giudiziaria: se l'immobile occupato costituisce l'unica abitazione effettiva del denunciante, gli ufficiali di P.G., svolti i primi accertamenti sull'arbitrarietà dell'occupazione, ordinano seduta stante all'occupante il rilascio immediato e reintegrano contestualmente il denunciante nel possesso.

In caso di resistenza o mancata collaborazione dell'occupante, il rilascio viene disposto coattivamente, previa autorizzazione del p.m., anche ricorrendo alla forza pubblica. Tale meccanismo, di fatto, anticipa gli effetti di una sentenza di rilascio: l'occupante viene sgomberato ben prima dell'esito del processo penale, convalida del giudice permettendo (entro 48 ore). La *ratio* dichiarata è evitare che la vittima dell'occupazione rimanga priva della propria casa per tutta la durata del procedimento penale: si tratta, pertanto, di uno strumento spiccatamente restitutorio e preventivo che privilegia la tutela immediata del possesso legittimo. La Relazione illustrativa al disegno di legge di conversione sottolinea proprio come tale procedura accelerata miri a «reintegrare prontamente il proprietario o titolare nel possesso del suo immobile», invertendo l'onere di attesa che nel sistema previgente gravava sul proprietario costretto ad attivare lunghe azioni esecutive civili¹³.

POLITICA CRIMINALE E FINALITÀ DELLA NORMA

L'introduzione dell'art. 634-*bis* c.p. risponde a evidenti ragioni di politica criminale dichiarate dal Governo. In primo luogo, vi è la volontà di potenziare la tutela penale del domicilio, considerato dal nostro ordinamento un bene di rilievo costituzionale (art. 14 Cost.) e tradizionalmente protetto sul piano penale dal reato di violazione di domicilio (art. 614 c.p.) solo nelle ipotesi di ingresso o trattenimento illegittimo nella casa altrui. Il nuovo delitto estende la protezione oltre l'ambito già definito, colmando un vuoto tendenzialmente percepito dal consesso sociale: finora, chi occupava abusivamente l'abitazione di qualcuno (magari approfittando dell'assenza di quest'ultimo) rischiava al più una contestazione di invasione di edificio *ex art.* 633 c.p., reato punibile a querela con pene modeste e spesso ritenuto inadeguato a dissuadere occupazioni prolungate. La scelta politico-criminale è stata dunque di elevare tale condotta a delitto punito con pene più severe, confidando in un effetto deterrente più incisivo e in una migliore salvaguardia dei proprietari¹⁴. In particolare, il ricorso a una pena edittale massima di sette anni non è, infatti, casuale e sembra doversi ricondurre alla volontà del legislatore di superare la soglia di gravità per consentire l'applicazione di misure cautelari personali e l'arresto in flagranza (*ex art.* 381 c.p.p.), strumenti prima inapplicabili alle semplici invasioni di edificio punite con pena sino a tre anni.

Si è così inteso dare un segnale di "tolleranza zero" verso le occupazioni abusive di case, considerate dal Governo in carica un fenomeno intollerabile di illegalità diffusa che lede diritti basilari dei cittadini. Nella relazione governativa si legge che la norma mira a tutelare non solo il bene patrimoniale del possesso, ma anche la sicurezza pubblica e la tranquillità sociale, minate dall'idea che chiunque possa ritrovarsi la casa occupata e non riuscire a rientrarvi rapidamente¹⁵. Pur dunque essendo animato da una *ratio* di tutela collettiva dell'ordine pubblico (nella misura in cui scoraggia fenomeni di giustizia fai-da-te o tensioni sociali come le proteste o scontri che circondano gli sgomberi), il nuovo delitto è comunque posto a tutela primaria del bene giuridico "patrimonio". Non a caso, condivide con le altre disposizioni a tutela del medesimo *Rechtsgut* la natura di reato a condotta vincolata, in cui le modalità di aggressione (violenza o frode) rispecchiano la tradizionale divisione del Titolo XIII del secondo libro del codice penale¹⁶.

¹³ Cfr. Relazione Illustrativa al d.d.l. n. 2355, p. 15. Osserva F. Forzati, *Il nuovo Ddl sicurezza fra (poche) luci e (molte) ombre: primi spunti di riflessione*, in *Arch. pen.*, 2025, 15, che un simile congegno assegna un «ruolo preminente» alla polizia giudiziaria, posto che la procedura d'urgenza si presta facilmente a divenire la regola, così da sottrarre l'operato delle Forze dell'Ordine al necessario controllo di legalità da parte della magistratura.

¹⁴ Cfr. G. Amato, *Occupazione abusiva, nuovo reato e reintegro accelerato*, cit., n. 16, p. 92 ss.; G.L. Gatta, *Il pacchetto di sicurezza e gli insegnamenti, dimenticati*, di Cesare Beccaria, cit., p. 63 ss.

¹⁵ Cfr. G.L. Gatta, *Il pacchetto di sicurezza e gli insegnamenti, dimenticati*, di Cesare Beccaria, cit., p. 63 ss.

¹⁶ Sul punto, anche per ulteriori riferimenti, v. da ultimo R. Bartoli-M. Pelissero-S. Seminara, *Diritto penale. Lineamenti di parte speciale*, Torino, 2025, p. 245 ss.

Ulteriore finalità dichiarata è quella di accelerare le tempistiche di rilascio rispetto alle lunghe procedure civili esecutive. L'innovazione del 2025 riflette dunque un approccio di *emergenza*, motivato da pressioni dell'opinione pubblica e di categorie (proprietari di immobili e associazioni) che denunciavano da tempo l'inefficacia degli strumenti esistenti contro occupazioni abusive.

Non a caso, insieme al reato è stata introdotta – come visto – la procedura di rilascio immediato: una combinazione che evidenzia la volontà di risposta penale immediata più che la semplice afflizione *post factum*. Si può quindi leggere la norma anche in chiave di prevenzione generale: il timore della pena elevata e soprattutto di uno sgombero pressoché istantaneo dovrebbe, nelle intenzioni, dissuadere in radice i potenziali occupanti.

L'efficacia deterrente reale di tale opzione criminale è, tuttavia, da verificare: la criminologia insegna, infatti, che l'aumento di pena edittale, di per sé, spesso non si traduce in effettiva prevenzione¹⁷. Tale scelta, pertanto, dal punto di vista del messaggio politico sembra rappresentare uno strumento simbolico con cui lo Stato riafferma la supremazia della legge contro fenomeni spesso associati – nell'immaginario di parte dell'elettorato – al degrado urbano e alla minaccia alla proprietà privata. In questa ottica, è stato osservato da autorevole dottrina che il Decreto Sicurezza nel suo complesso persegue finalità più propagandistiche che pragmatiche, assecondando un'idea semplicistica secondo cui «basta introdurre nuovi reati e aumentare le pene per ottenere più sicurezza e benessere sociale»¹⁸. Il reato di occupazione abusiva si inserisce esattamente in tale logica di criminalizzazione simbolica, rassicurante per l'opinione pubblica, ma non immune da dubbi di legittimità e proporzionalità sul piano tecnico-giuridico, come si vedrà.

PROFILI CRITICI E QUESTIONI APPLICATIVE

Nonostante la sua recentissima introduzione, l'art. 634-*bis* c.p. è già stato oggetto di analisi critiche da parte dei primi commentatori, i quali hanno individuato numerosi problemi interpretativi e di coordinamento normativo.

Un primo aspetto riguarda il rapporto con le fattispecie affini già esistenti. Come accennato, resta nel codice l'art. 633 c.p. che punisce l'invasione arbitraria di terreni o edifici al fine di occuparli: tale norma sanziona condotte concernenti l'occupazione abusiva senza violenza né inganno con una pena inferiore rispetto al nuovo art. 634-*bis* c.p. La nuova fattispecie, invece, richiede per le condotte base la violenza o minaccia, oppure modalità fraudolente. Ne consegue che alcune condotte di occupazione abusiva restano punite solo dall'art. 633 c.p.: si pensi, ad esempio, all'ipotesi – tutt'altro che infrequente – di un soggetto senza tetto che si introduce in un appartamento vuoto senza violenza sulle cose o persone e senza minacciare direttamente nessuno. Ebbene tale comportamento configurerebbe l'invasione *ex* art. 633 c.p. purché sussista il fine di occupazione o quello di trarne altrimenti profitto¹⁹ ma non il 634-*bis* c.p., che presuppone violenza o minaccia. In linea con il principio di offensività, questi casi di occupazione “silenziosa” – spesso legati a situazioni di estrema necessità – dovrebbero rimanere nell'alveo della fattispecie meno

¹⁷ Cfr. da ultimo N. Mazzacuva, *L'epoca della straripante 'overcriminalization': un possibile (immediato) rimedio*, in *Rivista penale diritto e procedura*, 18 gennaio 2024 (www.penedp.it). È noto però che l'insegnamento risalga a C. Beccaria, *Dei delitti e delle pene*, ed. a cura di Fabietti, Milano, 1973, 66: «L'atrocità stessa della pena fa sì che ardisca tanto di più per schivarla, quanto è grande il male cui si va incontro; fa che si commettano più delitti per fuggir la pena di uno solo. I paesi e i tempi dei più atroci supplici furon sempre quelli delle più sanguinose ed inumane azioni, poiché il medesimo spirito di ferocia che guidava la mano del legislatore, reggeva quella del parricidio e del sicario [...]. Perché una pena ottenga il suo effetto basta che il male della pena ecceda il bene che nasce dal delitto, e in questo eccesso di male deve essere calcolata l'infallibilità della pena e la perdita del bene che il delitto produrrebbe. Tutto il più è dunque superfluo e perciò tirannico».

¹⁸ Cit. G.L. Gatta, *Il pacchetto di sicurezza e gli insegnamenti, dimenticati, di Cesare Beccaria*, cit., p. 66. Si tratta, anche in questo caso, di un utilizzo del diritto penale da tempo oggetto di studi, volto a «calmare i bisogni emotivi di pena» della popolazione (cit. da A. Manna, *Alcuni recenti esempi di legislazione penale compulsiva e di un diritto penale simbolico*, in *Arch. pen.*, 2016, p. 7). In tema rimane fondamentale il contributo di M. Donini, *Diritto penale di lotta. Ciò che il dibattito sul diritto penale del nemico non deve limitarsi a esorcizzare*, in *Studi sulla questione criminale*, II, 2007, p. 55 ss.

¹⁹ Anche se è nota l'interpretazione che le sezioni unite hanno dato al significato del dolo specifico nei delitti contro il patrimonio: per tutti, v. Cass. pen., sez. un., 12 ottobre 2023, n. 41570, in *Riv. trim. dir. pen. econ.*, 2023, 3-4, 601 ss., con nota di G. Flora, «Mi parli del dolo specifico nei delitti contro il patrimonio». La risposta (sbagliata?) delle Sezioni Unite, ivi, p. 611 ss.

grave, mentre le ipotesi con condotte minacciose (ad esempio, occupazioni rivendicative o presenza di gruppi organizzati che intimidiscono i proprietari) dovrebbero ricadere nella nuova fattispecie punita più severamente. Non sembra neanche che tale bipartizione possa generare difficoltà pratiche di qualificazione di particolare rilievo: la linea di confine tra art. 633 e art. 634-bis c.p. potrebbe, infatti, dipendere dalla prova di un *quid pluris* intimidatorio o violento (o, nelle ipotesi del comma 2 della disposizione qui commentata, truffaldino), in ogni caso non particolarmente difficile da provare.

Più problematico è invece lo scenario in cui l'agente ponga in essere entrambe le condotte in tempi diversi. Si pensi, ad esempio, alla condotta di un soggetto che "pacificamente" occupa la casa altrui in assenza del proprietario; in tale ipotesi sarebbe integrato il reato di cui all'art. 633 c.p. Nel medesimo scenario immaginiamo, ora, che dopo alcuni mesi, il suddetto proprietario si renda conto dell'avvenuta occupazione e tenti di rientrare in casa propria e che in tale frangente l'occupante lo mandi via minacciandolo, integrando in tal modo il più grave delitto previsto dall'art. 634-bis c.p.

Proprio per far fronte a casi simili, sarebbe stato forse opportuno inserire una clausola di riserva nell'art. 634-bis c.p. – del tipo: "fuori dei casi previsti dagli artt. 614, 633, 633-bis, 634 c.p., etc." – per esplicitare la funzione ormai sussidiaria delle altre norme a tutela della proprietà immobiliare²⁰. L'assenza di un simile inciso lascia aperto il rischio di concorso eterogeneo di reati aventi un nucleo comune e il cui disvalore sarebbe agevole "coprire" già solo con il delitto di nuovo conio: si pensi al caso in cui l'occupazione avvenga introducendosi con l'inganno e al contempo realizzando una truffa ai danni del legittimo proprietario (es. presentando false generalità per farsi consegnare le chiavi). In mancanza di clausola di riserva o di una chiara relazione di specialità tra le fattispecie astratte, teoricamente l'agente potrebbe essere incriminato sia per truffa *ex art.* 640 c.p. sia per occupazione arbitraria ai sensi dell'art. 634-bis c.p. *Rebus sic stantibus*, sembra che l'unica soluzione per evitare eccessi sanzionatori o indebite qualificazioni giuridiche multiple sia il ricorso al *ne bis in idem* sostanziale, di cui pure vi è traccia nella giurisprudenza di legittimità più recente nonostante sia noto come la presa di posizione "ufficiale" sia quella del ricorso al solo criterio di specialità²¹.

Ulteriori problemi interpretativi riguardano specifiche espressioni della fattispecie. Si è già detto delle incertezze sul significato di "violenza o minaccia": si dovrà in particolare chiarire se basti la violenza alle cose o occorra quella alle persone, e se anche forme di coercizione indiretta possano integrare l'elemento (ad es. comportamenti tali da incutere timore serio nel proprietario in assenza di minacce esplicite)²². A tal proposito, la giurisprudenza in tema di violenza privata e di esercizio arbitrario delle proprie ragioni offre criteri utili: si è visto infatti come si consideri "violenta" anche una condotta che coarti la volontà altrui tramite pressioni psicologiche intense, come togliere porte e finestre a un inquilino moroso o cambiare la serratura di casa per costringerlo ad andarsene²³. Analogamente, si potrebbe ritenere che nell'art. 634-bis c.p. rientrino condotte quali presidiare l'ingresso dell'immobile con atteggiamento intimidatorio, organizzare ronde che scoraggino il proprietario dall'avvicinarsi, o altri comportamenti idonei a «privare coattivamente la persona offesa della libertà di azione e di determinazione»²⁴.

Sul versante opposto, occorrerà definire il concetto di "detenzione senza titolo": al di là dei casi evidenti in cui l'occupante non ha mai avuto alcun diritto sull'immobile, ci si chiede se la norma possa applicarsi all'ex inquilino o comodatario che rimanga nell'immobile a titolo scaduto. L'ipotesi non è peregrina: ad esempio, un conduttore il cui contratto di locazione sia terminato e che rifiuti di rilasciare

²⁰ In questo senso già chiarissimo M. Gambardella, *Occupazione arbitraria di immobili e figure di "resistenza passiva" nel recente decreto-legge in materia di sicurezza pubblica*, cit., 8 luglio 2025.

²¹ Ci si riferisce ovviamente a Cass. pen., sez. un., 19 gennaio 2011, n. 1235, in *Riv. pen.*, 2011, p. 895 ss. Per gli studi più recenti sul *ne bis in idem* sostanziale, si rinvia invece ai lavori monografici di C. Silva, *Sistema punitivo e concorso apparente di illeciti*, Torino, Giappichelli, 2018; I. Giacoma, *Concorso apparente di reati e istanze di ne bis in idem sostanziale*, Torino, Giappichelli, 2022; Scoletta, *Idem Crimen*, Torino, Giappichelli, 2023.

²² Cfr. Relazione del Massimario n. 33/2025, *Disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario* (D.L. 11 aprile 2025, n. 48, convertito dalla legge 9 giugno 2025, n. 80), p. 27 ss.

²³ V. *supra*, nota 9.

²⁴ Cit. da Cass., sez. V, del 14 dicembre 2022, n. 3991, Rv. 283961-01, secondo cui in tema di violenza privata, l'elemento della violenza si identifica in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente la persona offesa della libertà di azione e di determinazione. Peraltro, la fattispecie da cui si è ricavata la massima citata era proprio relativa a un imputato che si era barricato in casa, impedendo al convivente di accedervi.

l'immobile potrebbe rientrare nella nozione di "detenzione senza titolo" a partire dal momento della scadenza contrattuale o dalla data in cui diventa esecutivo il provvedimento di sfratto. Tuttavia, individuare esattamente da quando la permanenza diventi *sine titulo* non è banale, dovendosi considerare i necessari passaggi civilistici (intimazione di sfratto, ordine di rilascio, ecc.). In tali ipotesi – spesso connotate da disagio sociale, ad esempio famiglie che non lasciano l'alloggio per mancanza di alternativa abitativa – l'applicazione rigida del 634-bis c.p. potrebbe apparire eccessivamente severa.

Una parte dei primi commentatori ha sostenuto che, anche se nelle intenzioni il nuovo reato è rivolto ai "professionisti delle occupazioni abusive", questo, in alcuni frangenti, finisce per colpire situazioni di povertà e necessità abitativa, che forse richiederebbero risposte diverse (interventi sociali, soluzioni abitative alternative) piuttosto che la reclusione fino a sette anni²⁵. D'altronde, la presenza nella legge di una causa di non punibilità per chi libera subito l'immobile collaborando con le autorità sembra proprio mirare a incentivare la desistenza e a distinguere i casi di occupazione "ostinata" e organizzata (meritevoli di pena) da quelli in cui gli occupanti recedono e obbediscono all'ordine di sgombero (in tali ipotesi lo Stato preferisce ottenere rapidamente il risultato del rilascio piuttosto che perseguire penalmente i responsabili). Questo denota una certa consapevolezza del legislatore sulla delicatezza di criminalizzare condotte spesso legate a situazioni di marginalità: la minaccia penale è calibrata anche come strumento per persuadere all'adempimento spontaneo, secondo una strumentalizzazione del diritto penale già sperimentata in altri ambiti²⁶.

PROFILI DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE

Le criticità evidenziate sollevano alcune possibili questioni di legittimità costituzionale della nuova norma. Un primo profilo riguarda il principio di offensività e ragionevolezza della pena (artt. 25, comma 2 e 27, comma 3, Cost., in relazione all'art. 3 Cost.): la cornice edittale estremamente elevata (fino a sette anni) appare sproporzionata se confrontata con fattispecie analoghe o anche più gravi. Come detto, l'occupazione mediante raggio è punita quanto (anzi più di) una violazione di domicilio violenta; la pena massima supera finanche quella prevista per taluni reati contro la persona (es. lesioni colpose gravi, omicidio colposo semplice). Si è dunque evidenziato provocatoriamente che il nuovo delitto commina la stessa pena dell'omicidio colposo aggravato da violazione di norme antinfortunistiche (art. 589, comma 2, c.p.)²⁷. Questa rigidità punitiva potrebbe essere censurata per violazione del principio di proporzionalità e uguaglianza, soprattutto laddove colpisce condotte di minore allarme (quelle fraudolente o passive) equiparandole a condotte violente ben più pericolose²⁸.

Inoltre, occorre bilanciare la tutela del domicilio del proprietario con altri valori costituzionali: ad esempio, il diritto all'abitazione come espressione dei diritti inviolabili della persona (art. 2 Cost.) o come proiezione del principio di solidarietà. Sul punto la Corte costituzionale ha più volte richiamato il dovere delle istituzioni di considerare la tutela delle esigenze abitative delle fasce deboli nel bilanciamento con la proprietà privata²⁹. Nel colpire penalmente situazioni di occupazione dettate dalla necessità – *extrema ratio* di

²⁵ Solleva il dubbio, autorevolmente, proprio la Relazione del Massimario n. 33/2025, *Disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario* (D.L. 11 aprile 2025, n. 48, convertito dalla legge 9 giugno 2025, n. 80), p. 28.

²⁶ Si pensi al diritto penale tributario, in cui per i delitti non connotati da frode è stato anche di recente potenziato il sistema premiale per chi adempie alla propria obbligazione prima della definizione del procedimento ex art. 13, d.lgs. n. 74/2000: cfr. sul punto F. Consulich, *Il diritto di Cesare. Lo stato del diritto penale tributario al volgere del decennio*, in *Riv. it. dir. pen. proc.*, 2020, p. 1386 ss. e, in relazione all'ultima riforma di settore, G. Ardizzone, *Il nuovo assetto del sistema penale tributario: un'analisi del d.lgs. 14 giugno 2024, n. 87*, in *Leg. pen.*, 2025, p. 12 ss. Più in generale sull'utilizzo attuale delle ipotesi di non punibilità da parte del legislatore, v. anche F. Palazzo, *La non-punibilità: una buona carta da giocare oculatamente*, in *www.sistemapenale.it*, 19 dicembre 2019 (www.sistemapenale.it).

²⁷ Cit. G.L. Gatta, *Il pacchetto di sicurezza e gli insegnamenti, dimenticati, di Cesare Beccaria*, cit., p. 65.

²⁸ Non è qui ovviamente possibile ripercorrere l'attuale statuto costituzionale del principio di proporzionalità: sia sufficiente il rinvio al volume di F. Viganò, *La proporzionalità della pena*, Torino, 2021, cui *adde* Id., *La proporzionalità nella giurisprudenza recente della Corte costituzionale*, in *www.sistemapenale.it*, 8 gennaio 2025 (www.sistemapenale.it).

²⁹ *Ex multis*, C. cost., 28 gennaio 2020, sent. n. 44; 27 giugno 2013, sent. n. 161.

chi non ha accesso ad altro alloggio – lo Stato rischia di reprimere manifestazioni di un problema sociale senza farsene adeguatamente carico. Come osservato in sede consultiva dal Consiglio Superiore della Magistratura, dietro molte occupazioni abusive vi sono famiglie con bambini, disabili, anziani o persone in grave disagio socio-economico, per le quali la risposta punitiva *tout court* può apparire ingiusta³⁰.

Ci si potrebbe dunque attendere, in casi limite, il ricorso alla scriminante dello stato di necessità (art. 54 c.p.): ad esempio, l'occupazione di un alloggio sfitto da parte di una famiglia senza tetto, compiuta senza violenza alle persone e al solo fine di evitare di dormire all'addiaccio, potrebbe astrattamente invocare la necessità di far fronte a un pericolo attuale di un danno grave alla persona³¹. Ovviamente tale valutazione andrà fatta caso per caso e presenta margini ristretti, anche considerato il fatto che la giurisprudenza è tendenzialmente restia a riconoscere la sussistenza della scriminante in casi simili³².

In prospettiva costituzionale, potrebbe essere sollevata questione di legittimità dell'art. 634-*bis* c.p. per violazione dei principi di eguaglianza-ragionevolezza (art. 3 Cost.) e funzione rieducativa della pena (art. 27, comma 3, Cost.), laddove colpisce in modo indifferenziato tanto il "predone" organizzato che occupa per lucrare, quanto il "disperato" che occupa per bisogno, equiparando situazioni molto diverse quanto a disvalore. Inoltre, per quanto attiene alla procedura di rilascio immediato (art. 321-*bis* c.p.p.), è possibile esprimere qualche dubbio circa la tutela del contraddittorio e del diritto di difesa dell'occupante: il provvedimento di reintegra viene emesso dal giudice *inaudita altera parte* su richiesta del p.m. e soprattutto l'ordine di sgombero può essere eseguito dalla P.G. ancor prima della convalida giudiziaria. Ci si chiede se ciò sia compatibile con l'art. 24 Cost. e con le garanzie del giusto processo (art. 111 Cost.), considerato che l'occupante – pur illegittimo – subisce una misura particolarmente invasiva e tendenzialmente equiparabile a uno sfratto forzoso senza aver avuto la possibilità di essere sentito tempestivamente. Trattandosi però di misura di polizia giudiziaria più che di sanzione penale, la giurisprudenza costituzionale potrebbe valutare prevalente l'interesse pubblico alla cessazione dell'illecito in atto, analogamente a quanto avviene per i sequestri preventivi d'urgenza. Resta il fatto che la norma processuale conferisce alle forze di polizia poteri notevoli, invertendo il consueto *iter*: prima si esegue lo sgombero e poi interviene la convalida del giudice, pena la perdita di efficacia del provvedimento. Questa "inversione" è stata vista con favore dal legislatore come mezzo per evitare stalli, ma non è esente da rischi di abuso (si pensi al caso in cui l'occupante cacciato rivendichi di avere in realtà un titolo legittimo, magari contestato in sede civile).

In conclusione, il nuovo delitto di occupazione abusiva di immobili rappresenta certamente un cambio di paradigma nella tutela penale del domicilio e del patrimonio immobiliare: da una protezione "mite" e latamente privatistica si è passati a una tutela "forte" e di matrice pubblicistica. Ciò ha il merito di prendere sul serio le istanze dei proprietari lesi, ma al costo di comprimere spazi di tolleranza verso forme di disagio sociale e, come si è visto, di caricare il diritto penale di funzioni a esso non riferibili.

Sarà in questo senso fondamentale il vaglio applicativo dei giudici e, se del caso, della Corte costituzionale, per ricondurre la norma entro binari di equilibrio tra le contrapposte esigenze – sicurezza dei proprietari e tutela dei soggetti vulnerabili coinvolti nelle occupazioni – ed evitare che la lodevole tutela dell'altrui domicilio si traduca in un'ingiustizia per altri diritti fondamentali del cittadino. La tenuta costituzionale dell'art. 634-*bis* c.p. andrà dunque monitorata sia sul piano dell'offensività (verificando che venga repressa solo la condotta davvero pericolosa al di fuori dei casi-limite) sia su quello della proporzionalità sanzionatoria, onde evitare che il pur legittimo intento di rafforzare la legalità si trasformi in un'irragionevole risposta punitiva priva di reale efficacia deterrente e foriera di ulteriori tensioni sociali³³.

³⁰ Cfr. il parere della VI commissione del CSM sul decreto sicurezza, pubblicato su *Sistema penale*, 14 maggio 2025 (www.sistema-penale.it).

³¹ Sugli elementi costitutivi della causa *de qua*, v. per tutti i contributi monografici di E. Mezzetti, *Necessitas non habet legem*, Torino, Giappichelli, 2001 e F. Viganò, *Stato di necessità e conflitto di doveri*, Milano, Giuffrè, 2000.

³² V. ad esempio le stringenti condizioni richieste da Cass. pen., sez. II, 29 novembre 2023, n. 3125, Rv. n. 285793-01, che esclude che l'art. 54 c.p. possa essere invocato in caso di occupazioni poste in essere «per sopperire alle necessità di reperire un alloggio al fine di risolvere in via definitiva la propria esigenza abitativa».

³³ Cit. G.L. Gatta, *Il pacchetto di sicurezza e gli insegnamenti, dimenticati, di Cesare Beccaria*, cit., p. 65; cfr. M. Gambardella, *Occupazione arbitraria di immobili e figure di "resistenza passiva" nel recente decreto-legge in materia di sicurezza pubblica*, cit., 8 luglio 2025.