

**IL REATO DI OCCUPAZIONE ARBITRARIA DI IMMOBILE DESTINATO A
DOMICILIO ALTRUI: *MUPLIPLICARE PRAETER NECESSITATEM (ATQUE
URGENTIAM)*?**

di Stefania Vinciullo
(Dottoranda di ricerca in diritto penale,
Università di Pisa)

Art. 10 d.l. l. 11.4.2025 n. 48 conv. l. 9.6.2025 n. 80

**Modifiche al codice penale e al codice di procedura penale, per il contrasto
dell'occupazione arbitraria di immobili destinati a domicilio altrui**

1. Dopo l'articolo 634 del codice penale è inserito il seguente:

«Art. 634-bis (Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui). - Chiunque, mediante violenza o minaccia, occupa o detiene senza titolo un immobile destinato a domicilio altrui o sue pertinenze, ovvero impedisce il rientro nel medesimo immobile del proprietario o di colui che lo detiene legittimamente, è punito con la reclusione da due a sette anni. Alla stessa pena soggiace 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.

Fuori dei casi di concorso nel reato, chiunque si intromette o coopera nell'occupazione dell'immobile, ovvero riceve o corrisponde denaro o altra utilità per l'occupazione medesima, soggiace alla pena prevista dal primo comma.

Non è punibile l'occupante che collabori all'accertamento dei fatti e ottemperi volontariamente all'ordine di rilascio dell'immobile.

Il delitto è punito a querela della persona offesa.

Si procede d'ufficio se il fatto è commesso nei confronti di persona incapace, per età o per infermità».

2. All'articolo 639-bis del codice penale, dopo la parola: «633» è inserita la seguente: «634-bis».

Con il d.l. 11.4.2025 n. 48 conv. in l. 9.6.2025, n. 80, il legislatore, sotto il vessillo della sicurezza pubblica, ha varato il c.d. Pacchetto Sicurezza, introducendo, *inter alia*, quattordici nuove fattispecie di reato. Tra queste, figura il novello art. 634-bis Cp (*Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui*), che ha fatto ingresso nel Capo I Titolo XIII del Codice penale, al fine di potenziare «gli strumenti di contrasto delle occupazioni abusive degli immobili previsti dal quadro normativo (pre)vigente». Emblematica espressione dell'*horror vacui* che contraddistingue l'intero "Pacchetto Sicurezza", la fattispecie di nuovo conio ha esteso (*rectius*, saturato?) l'ambito di rilevanza penale dell'occupazione di immobili, sovrapponendosi, in diversi punti, a figure criminose già esistenti. Il presente contributo illustrerà i profili sostanziali della disciplina, prendendo in esame i tratti comuni e i profili specifici che connotano le diverse ipotesi di reato previste dall'art. 634-bis Cp, dando altresì conto del rapporto con le figure contigue. In chiusura, sarà dedicato uno spazio alle tensioni che si registrano tra la nuova incriminazione e il Sistema – anzitutto, costituzionale – che la ingloba.

The enactment of Decree-Law No. 48 of 11 April 2025, converted into Law No. 80 of 9 June 2025, introduced the so-called "Security Package" under the banner of public security, establishing fourteen new criminal offenses. Among these is the novel Article 634-bis of the Criminal Code (Arbitrary Occupation of Property Designated as Another's Domicile), which has been inserted into Chapter I, Title XIII of the Criminal Code, with the declared aim of strengthening "the tools for combating the illegal occupation of properties provided for by the (pre-existing) legal framework." An emblematic expression of the *horror vacui* characterizing the entire Security Package, this offense has extended the scope of criminal relevance for the occupation of properties, overlapping, in several aspects, with existing criminal figures. The paper addresses the substantive features of the provision, highlighting both the common elements and the distinctive aspects of the various forms of the offense under Article 634-bis, while also considering its relationship with related criminal provisions. Finally, attention is devoted to the tensions between the new incrimination and the broader legal system, particularly the constitutional framework in which it operates.

Occupazione arbitraria di immobile – delitti contro la proprietà immobiliare – emergenza abitativa
Unlawful possession of real property - Offenses against property - Housing crisis

Sommario: 1. Il novello art. 634-bis Cp: l'occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui (*et multa cetera*) – 2. L'iter di approvazione. – 3. L'analisi della fattispecie. – 3.1. L'interesse protetto. – 3.2. L'oggetto materiale. – 3.2.1. Il carattere privato e/o pubblico del bene immobile: un nodo irrisolto. – 3.2.2. La destinazione domiciliare quale sinonimo di "uso abitativo". – 3.3. I soggetti. – 4. L'art. 634-bis co.1 Cp. – 4.1. Le condotte del primo periodo: l'occupazione, la detenzione senza titolo e l'impedimento al rientro nell'immobile. – 4.2. I requisiti modali. – 5. Il secondo periodo. L'appropriazione con artifici o raggiri e la cessione dell'immobile tra i *Delitti contro il patrimonio commessi mediante violenza alle cose o alle persone*: un'invasione del Capo I Titolo XIII Cp? – 6. Una *norma penale mista del tutto peculiare* e i suoi risvolti applicativi. – 7. L'art. 634-bis co. 2 Cp: il nodo gordiano della *cooperazione fuori dai casi*

di concorso. – 8. L'elemento soggettivo, la consumazione, il tentativo. – 9. La causa di non punibilità e i profili procedurali. – 10. Il rapporto con le altre fattispecie – 11. L'art. 634-bis Cp nella dimensione intertemporale. – 12. I profili di incostituzionalità. – 13. La nuova incriminazione al cospetto dell'“urgenza”: una tensione bipolare. – 14. Cenni conclusivi: la riserva di codice tra forma e sostanza.

1. «Ed infine, [...] il principio di frammentarietà, inteso come *intervento penale puntiforme*, che attua la *garanzia liberale* determinata dai necessari vuoti di tutela, e adeguatamente rispettabile dall'organo statale di produzione legislativa: quest'ultimo, che appunto possiede la più generale visione di beni e valori presenti nella società, è particolarmente idoneo a confermare, con la determinatezza della legge penale, la *concezione della libertà quale regola e dell'illecito penale quale eccezione*»¹.

Con queste parole, la sent. C. Cost. 25.10.1989 n. 487, nel delineare il volto costituzionale della «c.d. materia penale» – intesa, in quella sede, come «l'insieme dei beni e valori specificamente tutelati (anche o soltanto) penalmente» – chiudeva la rassegna sul trittico sussidiarietà ed *extrema ratio*-proporzionalità-frammentarietà, quali principi impliciti della Carta fondamentale e pietre d'angolo dello *ius puniendi* di ispirazione liberale, affidandone il presidio alla razionale visione d'insieme del legislatore, ritenuta “particolarmente idonea” allo scopo.

Nel tempo, nondimeno, quel garante ha intrapreso – e, imperterritito, percorre – una traiettoria ben diversa, tracciata da interventi di carattere «settoriale e particolaristico», volti al perseguimento di obiettivi contingenti e spesso collegati a contesti emergenziali², nella convinzione che, in uno scenario di crisi, il diritto penale sia lo strumento più adatto a ridurre o risolvere problemi di natura sociale³.

Prende forma, in tal maniera, l'espansione ipertrofica dello *ius terribile*, che, sulla leva di asserite esigenze di sicurezza pubblica⁴, si allontana dalla logica dell'“isola”⁵ e anela a essere Pangea.

Negli interventi normativi più recenti, un chiaro esempio di siffatta inflazione punitiva di matrice securitaria si rinviene nel d.l. 11.4.2025 n. 48, conv. in l. dalla l.

¹ C. Cost. 25.10.1989 n. 487.

² A. Gargani, *Il diritto penale quale extrema ratio tra post-modernità e utopia*, in *RIDPP* 2018, 152.

³ *Ibid.*, 149.

⁴ Cfr. F. Forzati, *La sicurezza penale fra rassicurazione sociale, conservatio ordinum e criminalizzazione del corpo estraneo*, in www.archiviopenale.it 31.12.2018.

⁵ F. Palazzo, *Strafgesetzlichkeit. Transformation und Vielschichtigkeit eines “Fundamentalprinzips”*, Berlin 2010, 37 ss., cit. da T. Vormbaum, *Il diritto penale frammentario nella storia e nella dogmatica*, in *DPenCont* 2015, 57.

9.6.2025 n. 80, con cui il legislatore ha varato il c.d. Pacchetto di Disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario, predisponendo, nel complesso di trentotto articoli, una serie di previsioni (per lo più) in *malam partem*, sotto forma di nuove incriminazioni o di aggravamenti del trattamento sanzionatorio.

Tra le nuove fattispecie di reato introdotte dal Decreto – quattordici in tutto – figura il novello art. 634-bis Cp (*Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui*), che ha fatto ingresso nel Capo I⁶ Titolo XIII del Codice penale, al fine di potenziare «gli strumenti di contrasto delle occupazioni abusive degli immobili previsti dal quadro normativo (pre)vigente, secondo il quale [...] il fenomeno delle predette occupazioni si configura(va) quale illecito civile (che obbliga l'autore alla restituzione e al risarcimento del danno) oltre che come reato, punibile – ai sensi dell'articolo 633 del codice penale – con la reclusione da uno a tre anni e con la multa da euro 103 a euro 1.032»⁷.

Emblematica espressione dell'*horror vacui* che contraddistingue l'intero “Pacchetto Sicurezza” – ennesimo «supplemento simbolico-espressivo e quindi populistico-securitario di penalità»⁸ – la fattispecie di nuovo conio ha esteso (*rectius*, saturato?) l'ambito di rilevanza penale dell'occupazione di immobili, così segnando una nuova tappa del relativo processo di criminalizzazione, che, nell'ultimo decennio, ha seguito un andamento a intensità crescente⁹.

L'area di criminalità in questione – *sub specie* di occupazione arbitraria di terreni e edifici, ex art. 633 Cp – invero, era già stata presa in considerazione, nel corso della XVII legislatura, dall'intervento di depenalizzazione volto a «deflazionare il sistema penale, sostanziale e processuale»¹⁰, in ossequio ai principi di frammentarietà, offensività e sussidiarietà.

⁶ *Dei delitti contro il patrimonio mediante violenza alle cose o alle persone.*

⁷ v. *Relazione illustrativa al decreto-legge 11 aprile 2025, n. 48, recante disposizioni urgenti in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario.* Sulla novella, v. T. Padovani, *Occupazione case e blocco stradale, nuove incriminazioni poco efficaci*, in *GD 2025*.

⁸ Così M. Grotto, *L'“occupazione arbitraria” di immobili*, in *Profili di (in)costituzionalità del decreto-sicurezza*, a cura di G. Losappio, A. Manna, *Profili di (in)costituzionalità del decreto-sicurezza. Atti del webinar*, in www.sistemapenale.it 11.7.2025, 30.

⁹ Fino a sfociare in un'«ossessione legislativa per l'invasione di terreni o edifici», L. Risicato, *Dalla Costituzione al Leviatano. La torsione illiberale del decreto “sicurezza” n. 48/2025*, in *RIDPP 2025*, 480.

¹⁰ *Relazione illustrativa alla l. 22.4.2014 n. 67, 1.*

A tal fine, *inter alia*, la l. 22.4.2014 n. 67 aveva ricompreso suddetta fattispecie tra quelle che, ai sensi dell'art. 2 co. 3^o, avrebbero dovuto essere oggetto di abrogazione, con contestuale introduzione di illeciti presidiati da sanzioni pecuniarie civili¹².

Sul punto, tuttavia, la delega non ebbe seguito: il Governo ritenne di non attuarla, in considerazione dell'allarme destato dalla diffusione di tali forme di aggressione patrimoniale, quale fenomeno di aggressione alla sfera privata in via di drammatica espansione¹³.

Nell'affrontare la questione a distanza di due lustri, nondimeno, quel che è dato constatare è che la “drammatica espansione” paventata all'epoca, oggi attiene – più che al perimetro d'illecito qui in esame – al versante della relativa repressione penale: il rasoio di Occam del 2014 ha ceduto il passo a una crescente proliferazione normativa, per effetto della quale le fattispecie inerenti all'ingerenza nell'altrui patrimonio immobiliare *multiplicata sunt praeter necessitatem (atque urgentiam)*¹⁴.

Nell'attuale legislatura, tale direttrice politico-criminale si è dapprima estrinsecata nella previsione, a opera del d.lgs. 31.10.2022 n. 162, del reato di *invasione di terreni o edifici con pericolo per la salute pubblica o l'incolumità pubblica* (art. 633-bis Cp)¹⁵; in tempi più recenti, si è poi manifestata nell'introduzione dell'art. 634-bis Cp, che

¹² Delega al governo per la riforma della disciplina sanzionatoria.

¹² V. A. Gargani, *La depenalizzazione bipolare: la trasformazione di reati in illeciti sottoposti a sanzioni pecuniarie amministrative e civili*, in *DPP* 2016, 591 ss; Per un approfondimento, v. A. Gargani, *Tra sanzioni amministrative e nuovi paradigmi punitivi: la legge delega di 'riforma della disciplina sanzionatoria' (art. 2 L.28.4.14 n.67)*, in www.lalegislazionepenale.eu 1.1.2015; A. Gullo, *La depenalizzazione in astratto tra vecchi e nuovi paradigmi. Un'analisi dei decreti legislativi 7 e 8 del 15.1.2016*, in www.lalegislazionepenale.eu 29.7.2016; F. Palazzo, *Nel dedalo delle riforme recenti e prossime venture (a proposito della legge n. 67/2014)*, in *RIDDP* 2014, 1693 ss.; R. Martini, *L'avvento delle sanzioni pecuniarie civili. Il diritto penale tra evoluzione e mutazione*, in www.lalegislazionepenale.eu 28.9.2016.

¹³ Cfr. *Relazione illustrativa al decreto legislativo recante disposizioni in materia di abrogazione di reati e introduzione di illeciti con sanzioni pecuniarie civili, a norma dell'art. 2, comma 3, della l. 28 aprile 2014, n. 67*; v. A. Gargani, *La depenalizzazione bipolare*, cit., 593; A. Gullo, *op.cit.*, secondo cui «la ragione è probabilmente da rinvenirsi nel timore di lasciare prive di presidio penale – con tutti i riflessi in punto di strumenti attivabili – condotte ritenute di allarme sociale. In particolare, il riferimento è all'art. 633 Cp utilizzato per sanzionare tra l'altro gli accessi abusivi a scopo abitativo; fenomeni rispetto ai quali la sanzione civile rischia di rivelarsi, per le condizioni economiche degli autori, priva di efficacia deterrente».

¹⁴ Dal celebre canone metodico di semplificazione di Guglielmo da Ochkam, “*entia non sunt multiplicanda praeter necessitatem*”, v. (voce) *Guglielmo di OCCAM (o Ochkam)*, in *EncPicTrec*, Roma 1995, 317.

¹⁵ Per un approfondimento sul tema, v. T. Padovani, *Parce sepulto. L'art. 633-bis Cp nato morto e in attesa di pietosa sepoltura*, in www.lalegislazionepenale.eu 22.2.2023; C. Ruga Riva, *La festa è finita. Prime osservazioni sulla fattispecie che incrimina i “rave party” (e molto altro)*, in www.sistemapenale.it 3.11.2022; C. Ruga Riva, *Indietro (quasi) tutta. Sulla nuova fattispecie di invasione di terreni o edifici altrui pericolosa per la salute o incolumità pubblica*, in www.sistemapenale.it 10.1.2023; M. Gambardella, *La “rava vox” del nuovo legislatore: il delitto di invasione di terreni o edifici per la realizzazione di raduni musicali pericolosi (art. 633-bis c.p.)*, in www.discrimen.it 18.1.2023.

punisce con la pena della reclusione da due a sette anni chiunque, mediante violenza o minaccia, occupa o detiene senza titolo un immobile destinato a domicilio altrui o sue pertinenze, ovvero impedisce il rientro nel medesimo immobile del proprietario o di colui che lo detiene legittimamente. Il medesimo trattamento sanzionatorio è comminato a carico di chiunque si appropri di un immobile destinato a domicilio altrui o di sue pertinenze con artifici o raggiri, o ceda ad altri l'immobile occupato, nonché di chi, fuori dai casi di concorso, si intrometta o cooperi nell'occupazione dell'immobile, ovvero riceva o corrisponda denaro o altra utilità per l'occupazione medesima.

I profili sostanziali della novella fanno il paio con una nuova disciplina di carattere processuale, di cui all'art. 321-bis Cpp, che prevede un meccanismo d'urgenza per il rilascio dell'immobile e per la conseguente reintegrazione del possesso, secondo un procedimento scandito da termini di natura perentoria e improntato a rapidità ed efficienza¹⁶.

¹⁶ Sul punto, v. *Relazione su novità normativa n. 33/2025, a cura dell'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione*, 26.5.2025, 26 e 33 ss.: «Il nuovo art. 321-bis cod. proc. pen. prevede, innanzitutto, che il giudice competente – espressamente individuato nel secondo periodo del giudice per le indagini preliminari “prima dell'esercizio dell'azione penale” – su richiesta del pubblico ministero disponga con decreto motivato la reintegrazione nel possesso dell'immobile oggetto di occupazione arbitraria ai sensi dell'art. 634-bis cod. pen. Se l'immobile occupato corrisponde all'unica abitazione effettiva del «denunciante», gli ufficiali di polizia giudiziaria che ricevono la denuncia – *recte*: la querela, visto che si tratta, di regola, di reato procedibile a querela [...] – espletati i primi accertamenti tesi a verificare la sussistenza dell'arbitrarietà dell'occupazione, si recano, senza ritardo, presso l'immobile del quale il denunciante dichiara di essere stato spossessato, al fine di svolgere le necessarie attività di polizia giudiziaria. Qualora dovessero sussistere fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà dell'occupazione, gli ufficiali di polizia giudiziaria ordinano all'occupante l'immediato rilascio dell'immobile e contestualmente reintegrano il denunciante nel possesso. “In caso di diniego all'accesso, resistenza, di rifiuto di eseguire l'ordine di rilascio o assenza dell'occupante, i predetti ufficiali di polizia giudiziaria, ove sussistano fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà dell'occupazione, dispongono coattivamente il rilascio dell'immobile e reintegrano il denunciante nel possesso, previa autorizzazione del pubblico ministero. Tale autorizzazione deve essere scritta, oppure resa oralmente e confermata per iscritto, ovvero resa per via telematica”. Inoltre, ai medesimi ufficiali spetta l'onere di redigere il verbale delle attività svolte – dal quale devono risultare i motivi che hanno portato al provvedimento di rilascio – e di consegnarne copia alla persona destinataria dell'ordine di rilascio. Il verbale deve essere poi trasmesso, nelle quarantotto ore successive, al pubblico ministero del luogo in cui la reintegrazione del possesso è avvenuta. Se il pubblico ministero non dispone la restituzione dell'immobile al destinatario dell'ordine di rilascio, chiede al giudice la convalida e l'emissione di un decreto di reintegrazione nel possesso entro quarantotto ore dalla ricezione del verbale. Nel caso di inosservanza dei termini previsti, ovvero nei casi in cui il giudice non emette l'ordinanza di convalida entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, la reintegrazione nel possesso perde efficacia. Infine, si prevede che copia dell'ordinanza e del decreto di reintegrazione nel possesso debba essere immediatamente notificata all'occupante». Per un approfondimento, v. A. Marandola, *I pochi interventi di natura processuale*, in *DPP 2025*, 927 ss.; T. Padovani, *Occupazione case e blocco stradale, nuove incriminazioni poco efficaci*, cit.; evidenzia i profili di criticità della disciplina M. Grotto, *op. cit.*, 28 ss.

2. L'iter legislativo che ha portato alla formazione della nuova fattispecie ha avuto inizio con la presentazione, in data 22 gennaio 2024, del d.d.l. governativo (AC 1660), denominato "Disposizioni in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario".

Con l'obiettivo – già accennato – di predisporre un nuovo strumento di contrasto delle occupazioni abusive degli immobili, l'art. 8 co. 1 dell'AC 1660 (*Modifiche al codice penale e al codice di procedura penale, per il contrasto dell'occupazione arbitraria di immobili destinati a domicilio altrui*), nella formulazione originaria, proponeva l'introduzione di una nuova fattispecie di reato – l'art. 634-bis Cp (*Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui*) – che avrebbe punito con la reclusione dai due ai sette anni chiunque, mediante violenza o minaccia, avesse occupato o detenuto senza titolo un immobile destinato a domicilio altrui ovvero avesse impedito il rientro del proprietario o del legittimo detentore. Il primo comma della disposizione sarebbe stato affiancato da un secondo periodo, che avrebbe esteso la copertura penale alla condotta di chi si fosse appropriato, con artifici o raggiri, di un immobile altrui ovvero avesse ceduto ad altri l'immobile occupato.

Il secondo comma della progettata disposizione codicistica avrebbe poi esteso il medesimo trattamento sanzionatorio a colui che, fuori nei casi di concorso nel reato, si fosse intromesso o avesse cooperato nell'occupazione dell'immobile, ovvero avesse ricevuto o corrisposto denaro o altra utilità per l'occupazione.

Il terzo comma dell'originaria formulazione invece, avrebbe previsto una causa di non punibilità in favore dell'occupante che avesse collaborato all'accertamento dei fatti e avesse ottemperato volontariamente all'ordine di rilascio dell'immobile.

Il quarto comma, infine, avrebbe istituito un regime di procedibilità a querela della persona offesa.

In aggiunta, i commi 2 e 3 dell'art. 8 A.C. 1660 proponevano, rispettivamente, l'inserimento del nuovo reato tra quelli procedibili d'ufficio se commessi contro un bene pubblico e l'istituzione di una disciplina processuale per la reintegrazione del proprietario nel bene immobile.

Il testo, così formulato, è stato assegnato alle Commissioni riunite I Affari Costituzionali e II Giustizia in sede referente in data 9 febbraio 2024; l'iter di approvazione ha preso avvio il 27 febbraio, per concludersi il 6 agosto dello stesso anno.

Gli emendamenti proposti in questo passaggio sono stati approvati in sede di discussione dalla Camera dei Deputati, dal 10 al 18 settembre 2024: all'esito, il referente materiale delle condotte del primo comma (primo e secondo periodo) è stato esteso a includere anche le pertinenze del bene immobile destinato a domicilio altrui; è stata inoltre introdotta la regola della procedibilità d'ufficio, per l'ipotesi di commissione del fatto nei confronti di persona incapace, per ragioni di età o per infermità.

Dopo essere stato trasmesso al Senato il 19 settembre 2024, il d.d.l., in data 24 settembre, è stato assegnato alle commissioni riunite I Affari Costituzionali e II Giustizia in sede referente (AS 1236).

Com'è noto, nondimeno, il processo è stato bruscamente interrotto dalla scelta del Governo di anticipare l'entrata in vigore della disciplina in esame, facendo ricordo alla decretazione d'urgenza e approvando, in data 11 aprile 2025, il d.l. 48/2025, che ha ricalcato il testo sottoposto al Senato, salvo apportarvi qualche modifica.

Per quel che più interessa in questa sede, l'art. 10 del suddetto decreto ha completato il secondo periodo dell'art. 634-bis co. 1 Cp con il riferimento espresso alla destinazione domiciliare dell'immobile – prima menzionato solo al primo periodo – così sciogliendo un dubbio cui aveva dato adito la formulazione originaria della norma. Come sottolineato dal *Dossier* della Camera, infatti, stando alla *littera legis*, la fattispecie di acquisizione fraudolenta «sembra(va) riferirsi a tutti gli “immobili altrui” e non soltanto a quelli destinati a domicilio altrui, come invece previsto nelle ipotesi di cui al periodo precedente».

In data 9 giugno 2025 si è infine giunti all'approdo finale: il testo d.l. n.48/2025, blindato dal voto di fiducia¹⁷, è stato convertito in legge dalla l. n.80/2025.

3. La nuova fattispecie di *Occupazione arbitraria di immobili* – quasi a voler essere una riproduzione in scala del *Decreto Sicurezza* – presenta un contenuto articolato ed eterogeneo, che accorpa – in modo, per vero, poco armonico e coerente – una serie di previsioni afferenti a fenomeni criminosi di diverso tipo e di differente gravità.

Pertanto, al fine di illustrarne la complessa architettura, la seguente analisi prenderà in esame i tratti comuni e i profili specifici che connotano le diverse ipotesi di reato previste dall'art. 634-bis Cp, dando altresì conto del rapporto con le figure contigue; conclusivamente, si evidenzieranno i momenti di attrito tra la nuova incriminazione e il Sistema – anzitutto, costituzionale – che la ingloba.

¹⁷ L. Riscicato, *op. cit.*, 473.

3.1. L'art. 634-bis Cp configura una fattispecie plurioffensiva, posta a tutela di una pluralità di beni giuridici¹⁸.

Data la collocazione della disposizione, il primo ad assumere rilievo è l'interesse patrimoniale, suscettibile d'essere definito alla luce degli orientamenti espressi dalla giurisprudenza di legittimità con riguardo all'art. 633 Cp: con tale incriminazione, il legislatore avrebbe inteso preservare «non solo il diritto di proprietà, ma anche ogni altro rapporto con l'immobile di soggetto diverso dal proprietario, ma interessato allo stesso modo alla libertà e integrità della cosa»¹⁹.

Occorre, però, una precisazione: a differenza di quanto accade per il reato di *Invasione di terreni o edifici*, un simile inquadramento rappresenta l'esito non già dell'interpretazione estensiva del concetto di altruità²⁰ – che, nella norma in esame, è riferita alla destinazione domiciliare dell'immobile, e non direttamente a quest'ultimo – ma, piuttosto, della valorizzazione di altri fattori, quali la sistemazione codicistica della disposizione (*Dei delitti contro il patrimonio*), o l'elemento normativo del “legittimo detentore”, che rimanda alla sfera dei rapporti patrimoniali, in varia guisa manifestantesi.

Inoltre, in considerazione della specifica destinazione dell'immobile su cui ricade la condotta tipica, la norma è posta a presidio del bene supremo della libertà personale, nella declinazione di “libertà domiciliare”²¹. Nello specifico, l'attenzione è rivolta alla

¹⁸ «Creando un inquietante ibrido di tutela sospeso tra libertà morale e patrimonio», L. Riscicato, *op. cit.*, 480.

¹⁹ Cass. 25.11.05 n. 4823, Cass. 17.5.1988 n. 6949; cfr. L. Cuomo, *Sub. art. 633 c.p.*, in *Codice Penale*^V, a cura di T. Padovani, Tomo II, Milano, 2011, 4639; In dottrina, v. E. Mezzetti, *Reati contro il patrimonio*, in *Trattato di Diritto Penale. Parte speciale*, diretto da C.F. Grosso, T. Padovani, A. Pagliaro, Milano 2013, 360: «bene giuridico tutelato dalla fattispecie è il diritto di godimento e di pacifica fruizione del bene da parte del soggetto che ne ha il legittimo possesso, consistendo l'interesse protetto dalla norma non in uno specifico diritto che la persona offesa vanta sul bene bensì in un rapporto di fatto esercitato sia dal proprietario sia da soggetto terzo».

²⁰ Cass. 25.11.05 n.4823: «In tema di invasione di terreni o edifici, la norma di cui all'art. 633 c.p. comprende nella sua tutela non solo la proprietà, ma anche il possesso dei terreni e degli edifici, essendo diretta a salvaguardare quel rapporto di fatto che viene esercitato sugli immobili sia dal proprietario che da terzi. Infatti, con il termine altrui la norma medesima ha inteso tutelare non solo il diritto di proprietà, ma anche ogni altro rapporto con l'immobile di soggetto diverso dal proprietario, ma interessato allo stesso modo alla libertà e integrità del bene».

²¹ Cfr. C. Cost. 24.4.2002 n. 135: «il domicilio viene in rilievo, nel panorama dei diritti fondamentali di libertà, come proiezione spaziale della persona, nella prospettiva di preservare da interferenze esterne comportamenti tenuti in un determinato ambiente: prospettiva che vale, per altro verso, ad accomunare la libertà in parola a quella di comunicazione (art. 15 Cost.), quali espressioni salienti di un più ampio diritto alla riservatezza della persona». v. G. L. Gatta, *Delitti contro l'inviolabilità del domicilio*, in *Reati contro la persona e contro il patrimonio*, a cura di F. Viganò e C. Piergallini, in *Trattato teorico/pratico di diritto penale*, diretto da F. Palazzo e C.E. Paliero, Torino 2015, 317 ss. Come sottolinea l'Autore, lo stretto legame tra la libertà personale e la libertà domiciliare è messo in evidenza dalla collocazione dei delitti contro l'inviolabilità del domicilio nel titolo XII del Codice Penale (“Dei delitti contro la persona”) e, in particolare, nel capo III (“Delitti contro la libertà individuale”); cfr. S.

dimensione dell'*abitazione*, quale «luogo, isolato dall'ambiente esterno, in cui la persona, sulla base di un titolo legittimo, conduce liberamente, da sola o con altri, la propria vita domestica o intima»²², a condizione che la stessa risponda al requisito, indefettibile, dell'attualità d'uso²³.

Da ultimo, attribuendo specifica rilevanza alle modalità di realizzazione della condotta tipica – nella forma degli atti coercitivi di violenza e minaccia, da un lato, e delle attività ingannatorie di artifici e raggiri, dall'altro – la fattispecie in esame tutela la libertà di autodeterminazione – intesa come diritto della persona di formare e attuare liberamente la propria volontà²⁴ – e l'integrità fisica del soggetto passivo.

Nell'art. 634-bis Cp si annulla, dunque, la separazione tra la tutela dello spazio privato e la protezione della sfera economica, che è possibile registrare, invece, in alcune delle disposizioni codicistiche, “matrici” del reato in esame. Il riferimento va, in particolare, agli artt. 614 (*Violazione di domicilio*) e 633 Cp (*Invasione di terreni o edifici*), che, come evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità, «pur condividendo una certa similarità nel fatto tipico, tutelano beni giuridici distinti. La violazione di domicilio ha come oggetto la protezione della sfera privata della persona, mentre l'invasione di edificio mira a tutelare la destinazione economico-sociale del bene»²⁵.

3.2. Passando a considerare l'oggetto materiale, la condotta tipica deve insistere su bene immobile cui sia stata impressa una specifica destinazione domiciliare, ed, eventualmente, sulle relative pertinenze.

È d'uopo, a tal proposito, qualche precisazione.

3.2.1. Il primo profilo che merita un approfondimento attiene alla connotazione del “bene immobile”. Si tratta di stabilire, cioè, se tale termine debba essere riferito ai soli

Finazzo, *Delitti contro la libertà morale*, in *Reati contro la persona. Tomo III*, a cura di B. Romano, in *Trattato di Diritto penale*, diretto da C.F. Grosso, T. Padovani, A. Pagliaro, cit., 443.

²² G.L. Gatta, *Delitti contro l'inviolabilità del domicilio*, cit., 322;

²³ A proposito dell'attualità d'uso, da cui dipende il diritto alla tutela della libertà individuale, v. Cass. 15.7.2021 n. 33860, Cass. 16.6.2006 n. 29934. Come precisato dalla S.C., l'attualità non implica la sua continuità e, pertanto, non viene meno in ragione dell'assenza, più o meno prolungata nel tempo, dell'avente diritto.

²⁴ A. Valsecchi, *Delitti contro la libertà fisica e psichica dell'individuo*, in *Reati contro la persona e contro il patrimonio*, a cura di F. Viganò e C. Piergallini, cit., 278. Secondo la consolidata interpretazione dottrinale – già presente nella *Relazione ministeriale al progetto di Codice penale* – la libertà di autodeterminazione è il presupposto imprescindibile per il godimento di tutte le altre libertà e dei diritti riconosciuti alla persona dall'ordinamento giuridico, v. S. Finazzo, *op. cit.*, 326.

²⁵ Cass. 26.3.2025 n.17653; cfr. G. L. Gatta, *Delitti contro l'inviolabilità del domicilio*, cit., 322.

beni privati, o se, diversamente, la nozione possa ricomprendere anche i beni pubblici destinati all'uso abitativo, che non siano in stato di abbandono o di disuso: è il caso, ad esempio, degli alloggi realizzati dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari, nelle more dell'assegnazione al privato²⁶.

Nel silenzio del legislatore, sembra preferibile optare a favore della seconda soluzione, a sostegno della quale depongono sia l'argomento testuale, sia quello sistematico.

Per un verso, occorre considerare e valorizzare la modifica apportata dall'art. 10 co. 2 d.l. 48/2025, che ha incluso l'art. 634-bis Cp nel novero dei casi in cui, ai sensi del novellato art. 639-bis Cp, la procedibilità a querela è esclusa ove la condotta ricada su un *edificio pubblico o destinato a uso pubblico*; per altro verso, l'accezione più ampia di "bene immobile" assicurerebbe continuità e coerenza con i due "delitti-matrice" degli artt. 633 e 633-bis Cp, che fanno espresso riferimento (anche) agli edifici pubblici.

Sebbene non manchino indizi di senso opposto – ad esempio, l'art. 634 Cp, che incrimina la Turbativa violenta del possesso di cose immobili e che fa parte, anch'esso, patrimonio genetico dell'art. 634-bis Cp, fa riferimento soltanto agli immobili privati²⁷ – riteniamo che l'indicazione di cui all'art. 639-bis Cp possa essere considerata univoca e dirimente.

In ogni caso, è condivisibile la posizione di chi ha auspicato l'integrazione del testo della norma²⁸ con un riferimento espresso alla natura del bene, così da sollevare l'interprete dall'onere di sciogliere il dubbio, in aderenza al principio di stretta legalità.

3.2.2. Il secondo aspetto meritevole di chiarificazione attiene, invece, alla portata semantica del "domicilio", che, in questa sede, dovrebbe essere inteso quale sinonimo di "uso abitativo", secondo un'accezione più ristretta di quella attribuita all'omonima formula di matrice civilistica.

Dal lemma di cui all'art. 634-bis Cp, invero, sarebbero esclusi tutti quei luoghi in cui un determinato soggetto abbia stabilito la sede principale dei suoi affari e dei suoi interessi, ma che non siano utilizzati per soddisfare alcuna esigenza abitativa.

Al contempo, il "domicilio" di cui all'art. 634-bis Cp presenterebbe un perimetro più ridotto rispetto a quello delineato dall'art. 614 Cp, che, oltre all'"abitazione", contempla

²⁶ Così M. Gambardella, *Occupazione arbitraria di immobili e figure di "resistenza passiva" nel recente decreto-legge in materia di sicurezza pubblica*, in www.penaledp.it 18.6.2025, 4.

²⁷ Non essendo incluso nell'elenco di cui all'art. 639-bis Cp.

²⁸ M. Gambardella, cit., 4.

anche tutti gli altri “luoghi di privata dimora”²⁹, in cui vengono svolti atti della vita privata e nei quali è precluso l'accesso a soggetti terzi, anche in modo transitorio e contingente³⁰.

Il reato di *occupazione arbitraria* fa riferimento, altresì, alle pertinenze, così ampliando il raggio di tutela a ricomprendere i «luoghi che sono direttamente o indirettamente collegati all'abitazione [...] non facendone parte integrante, sono permanentemente destinati al loro servizio o completamento», compresi quei luoghi accessori utilizzati a servizio o a miglioramento dell'abitazione, se non sono fisicamente uniti con quest'ultima³¹.

In estrema sintesi, dunque: il referente materiale dell'art. 634-*bis* Cp è rappresentato da un bene immobile pubblico o privato (comprese le relative pertinenze), cui deve essere stata impressa una destinazione abitativa, che, per poter essere ancorata a dati oggettivi, deve presentare requisiti di attualità e di continuità d'uso³².

Sarebbero pertanto esclusi i beni abitati solo saltuariamente, o per certi intervalli di tempo e i beni abbandonati o in disuso³³.

3.3. Il reato di cui all'art. 634-*bis* Cp è suscettibile di essere realizzato da “chiunque” tenga una delle condotte tipizzate dalla fattispecie. Com'è stato osservato, il lemma

²⁹ Come precisato dalla Suprema Corte, «nella nozione di "privata dimora", certamente più ampia di quella di "abitazione", devono ricomprendersi tutti quei luoghi, non pubblici, nei quali le persone si trattengano per compiere, anche in modo transitorio e contingente, attività della vita privata ovvero attività di carattere culturale, professionale e politico», Cass. 24.1.2013 n.11490.

³⁰ Stando alle precisazioni della giurisprudenza di legittimità nel concetto di privata dimora - più ampio di quello di casa di abitazione - rientrano i «luoghi suscettibili di essere utilizzati, non occasionalmente, ma in maniera apprezzabile ancorché contingente, per lo svolgimento di una attività personale, rientrante nella larga accezione di libertà domestica e di manifestazione della vita privata», Cass. 13.7.2022 n. 34784; cfr. Cass. 18.7.2017 n. 38400.

³¹ Cass. 18.4.2025 n. 26757; cfr. Cass. 12.12.2022 n.7219, che ha inteso come “appartenenze” (ai sensi dell'art. 614 Cp), «quei luoghi caratterizzati da uno stretto rapporto di funzionalità, servizio o accessorietà con l'abitazione, ancorché non costituenti con questa un corpo unico».

³² La questione è posta dalla *Relazione a cura dell'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione, op. cit.*, 30: «la “destinazione” del bene al domicilio risulta essere un concetto difficile da ancorare a dati oggettivi, potendo dipendere dalla volontà, eventualmente solo dichiarata, del proprietario dell'immobile di (cominciare ad) utilizzare il bene a fini abitativi. A tal proposito, va detto che potrebbero prospettarsi, nella pratica, delle ipotesi di non facile soluzione, quali l'occupazione a fini abitativi posta in essere con violenza sulle cose relativamente ad un immobile utilizzato saltuariamente o di rado come “domicilio” dal proprietario, come case di vacanza o seconde case, temporaneamente sfitte».

³³ Come è stato osservato, «In ogni caso, se deve ritenersi che la fattispecie potrà avere ad oggetto anche beni avente carattere pubblico, purché destinati all'uso abitativo, dovrà verosimilmente escludersi, comunque, che la “destinazione a domicilio” possa riguardare immobili abbandonati o in disuso, privi di forniture elettriche o di acqua attive e/o di altri elementi idonei a soddisfare necessità di carattere abitativo», *ibid.*

«non intende indicare il concorrente in un reato plurisoggettivo, ma il soggetto agente di un reato monosoggettivo»³⁴.

La qualifica di soggetto passivo, invece, dovrebbe essere attribuita non solo al proprietario, ma a chiunque risulti titolare dello *ius excludendi alios*, a ricomprendere ogni soggetto che, attualmente e legittimamente, abiti o dimori nell'immobile³⁵.

4. Venendo alle condotte tipiche, l'art. 634-bis co. 1 Cp, suddiviso in due segmenti, incrimina, anzitutto, la condotta di chi occupi o detenga senza titolo un bene immobile destinato a uso abitativo, o di chi impedisca il rientro, nel medesimo immobile, da parte del legittimo proprietario; nel secondo periodo, invece, attribuisce rilevanza penale a chiunque si appropri di un immobile destinato a domicilio altrui o di sue pertinenze con artifici o raggiri, o ceda ad altri l'immobile occupato.

4.1. Per quel che concerne il primo periodo, è opportuno soffermarsi sul binomio *occupazione-detenzione senza titolo*, che, come è stato osservato, dà vita a uno «strano ircocervo eccentricamente dimidiato tra l'epistemologia civile e quella più propriamente penalistica»³⁶.

Dalla *littera* della disposizione – che mette in risalto la distinzione tra “occupazione” e “detenzione”, ricomprendendo ogni possibile manifestazione del rapporto di fatto con il bene – sembrerebbe che il legislatore abbia aderito, *de plano*, alle nozioni di diritto civile. L'autonomia del Penale, però, non tarda ad emergere: nella fattispecie in esame, invero, siffatti elementi normativi assumono un'accezione nient'affatto coincidente con il significato loro assegnato nel settore di provenienza.

Così, ad esempio, la nozione di *occupazione* esprime un disvalore estraneo al concetto originario che, lungi dal rappresentare – di per sé – un'offesa arbitraria della proprietà, ne può persino costituire una modalità di acquisizione.

Trapiantata nello *ius terribile*, la condotta in questione viene intesa quale situazione di fatto – nella specie, il possesso – che si sostanzia nell'esercizio di un potere sulla cosa

³⁴ P. Zarra, F. M. Bisanti, *L'occupazione abusiva di immobili*, in *Il Decreto Sicurezza. Decreto legge 11 aprile 2025, n. 48 convertito in Legge 9 giugno 2025, n. 80. Commentario dei profili penalistici*, a cura di V. Plantamura, Pisa 2025, 134-135.

³⁵ Similarmente a quanto avviene nel contesto dell'art. 614 Cp, ove il soggetto passivo deve essere individuato nel titolare del rapporto di fatto con il bene immobile e in qualsiasi altro soggetto che abbia la disponibilità del bene per soddisfare le proprie esigenze abitative. Cfr. N. Maiorano, *Sub. art. 614 c.p.*, in *Codice Penale*, a cura di T. Padovani, cit., 4386.

³⁶ G. Balbi, *Il “decreto sicurezza” e il suo contesto. Il sistema penale nel crepuscolo della democrazia*, in www.la legislazione penale.eu 22.7.2025, 27.

a immagine del diritto di proprietà o di altro diritto reale, di cui, però, il soggetto agente non sia titolare, e in maniera tale da inibire i poteri di godimento del bene da parte di chi sia legittimato a esercitarli.

L'emancipazione dagli schemi del diritto civile emerge poi – e in misura finanche maggiore – nel riferimento alla “detenzione senza titolo”, che, peraltro, se intesa in senso strettamente letterale, rischia di dar vita a un non-senso giuridico: nella grammatica civilistica, infatti, uno degli elementi costitutivi della detenzione – nonché, secondo cospicua parte della dottrina, profilo di discriminazione rispetto alla contigua figura del possesso – sarebbe rappresentato proprio dal titolo in base al quale il soggetto abbia iniziato a esercitare il potere sulla cosa³⁷.

Stricto iuris, dunque, non potrebbe esistere una “detenzione senza titolo”.

Tale rilievo troverebbe conferma anche nella lettura penalistica che definisce la figura in questione quale potere di fatto esplicito sulla cosa *nomine alieno*³⁸, rievocando, in tal maniera, lo schema della titolarità di una situazione giuridica soggettiva.

La formula di cui all'art. 634-bis co. 1 Cp richiede, pertanto, un aggiustamento interpretativo connotato da pragmatismo, in modo tale da ricondurre in tale alveo

³⁷ Così U. Breccia, L. Brusciuglia, F.D. Busnelli F. Giardina. A. Giusti, M.L. Loi, E. Navarretta, M. Paladini, D. Poletti, M. Zana, *Diritto privato. Tomo terzo*, Torino 2010, 996: «Dal possesso deve essere distinta la detenzione, che consiste nella relazione materiale con la cosa *sempre fondata su un titolo*, che attribuisce o un diritto personale di godimento o una mera obbligazione» (corsivo aggiunto). In senso concorde, v. anche M. Paradiso, *Manuale di diritto privato. Rapporti patrimoniali*, Torino 2024, 203 ss.: «Possesso e detenzione sono entrambe situazioni di fatto che consistono nell'esercitare un potere su una cosa, ma le somiglianze finiscono qui. Per aversi possesso, basta che il potere venga *di fatto* esercitato e che esso *'corrisponda'* al contenuto di un diritto reale (art. 1140). [...] La detenzione, invece, ha caratteri diversi. Anzitutto, è un potere *giuridicamente fondato* su un *titolo specifico* che ne determina il contenuto; e, pertanto: 1) la detenzione può essere solo legittima; 2) deve avere il contenuto specificamente autorizzato dal titolo; 3) viene esercitata nell'interesse del soggetto designato dal titolo». Pertanto, «ciò che è decisivo non è l'*animus* di chi esercita i poteri sulla cosa, quanto il *titolo* in base al quale egli ha iniziato a esercitarli»; Su questa linea, R. Omodei Salè, *La detenzione e le detenzioni. Unità e pluralismo nelle situazioni di fatto contrapposte al possesso*, Padova 2012, 56 ss; L. Nivarra, V. Ricciuto, C. Scognamiglio, *Istituzioni di diritto privato*, Torino 2023, 437-438: «possesso e detenzione si distinguono in ragione di un ciò, che mentre i poteri esercitati dal detentore derivano da un titolo il quale ne determina in modo rigoroso la latitudine, i poteri esercitati dal possessore trovano la propria legittimazione soltanto in se stessi». Anche la dottrina che, aderendo all'impostazione tradizionale, propone una lettura soggettiva del fenomeno possessorio – tracciando la linea di discriminazione tra le due figure nell'elemento psicologico che caratterizza il potere di fatto sulla cosa – riconosce una certa rilevanza al titolo, che rappresenterebbe l'elemento da cui dedurre, con maggiore certezza, la presenza o meno dell'*animus possidendi*, cfr. A. Trabucchi, *Istituzioni di diritto civile*, a cura di S. Delle Monache, G. Trabucchi, S. Troiano. M. Tescaro, Padova 2024, 936 ss.

³⁸ E. Mezzetti, *op. cit.*, 16.

concettuale le ipotesi in cui l'agente, a seguito dell'estinzione del titolo che vantava sull'immobile, non abbia dismesso il rapporto di fatto con il bene³⁹.

A questo punto, si rende necessario il coordinamento con l'ultima delle tre condotte tipiche del periodo in esame: in un'ipotesi di progressione criminosa, l'impedimento al rientro nell'immobile da parte del legittimo proprietario potrebbe costituire l'antefatto non punibile della (così intesa) detenzione illegittima.

4.2. Sotto il profilo modale, la tipicità di predette condotte è subordinata al compimento degli atti coercitivi di violenza e minaccia, sebbene tale profilo non venga adeguatamente messo in risalto dalla rubrica della norma, che fa riferimento alla mera nozione di "arbitrarietà".

A ben vedere, quest'ultima – come diffusamente evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità nelle pronunce relative all'art. 633 Cp – ricorre non tanto (e non solo) in presenza di una situazione di violenza⁴⁰, quanto, piuttosto, nell'ipotesi di una «sopraffazione palese dei limiti della proprietà immobiliare»⁴¹, che è arbitraria⁴² nella misura in cui si realizza per il tramite di un comportamento *contra ius*, e cioè non fondato su alcun titolo che possa legittimare l'accesso⁴³.

³⁹ È parzialmente diversa la lettura dell'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione, che fa riferimento anche alle ipotesi in cui delle ipotesi in cui «non esista ab initio alcun titolo giuridico che giustifichi la detenzione», *Relazione a cura dell'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione, op. cit.*, 28.

⁴⁰ Come è stato osservato, nel corso del tempo il significante "invasione" si è progressivamente disancorato dal suo significato letterale, che allude all'atto di «occupare un luogo entrandovi con irruenza, con violenza ed espandendosi». D. Notaro, *Delitti contro il patrimonio immobiliare*, in *Diritto penale*, 3, a cura di A. Cadoppi, S. Canestrari, A. Manna, M. Papa, Milano 2022, 44; cfr. A. Gabrielli, *Dizionario della lingua italiana*, Milano 1993, 1062. Come osservato, «L'invasione non esigerebbe così né la violenza, né la clandestinità della condotta, anche perché, se il legislatore avesse voluto quelle note modali, si sarebbe espresso chiaramente», D. Notaro, *op. cit.*, 45; cfr. P. Nuvolone, *Il possesso nel diritto penale*, Padova 1942, 226; A. De Marsico, *Delitti contro il patrimonio*, II, Napoli 1951, 105. Pertanto, «a integrare il reato, sarebbe sufficiente una penetrazione «accompagnata da elementi oggettivi che inequivocabilmente rivelino l'intenzione di restare nell'immobile», senza bisogno che si riscontri l'insistenza fisica dell'invasore. «La norma vuol reprimere, infatti, quei comportamenti con cui viene creato uno stato di fatto idoneo a pregiudicare gli effetti della libera disponibilità del fondo da parte dell'avente diritto o comunque del possessore», D. Notaro, *op. cit.*, 45; R. Venditti, *Invasione di terreni o edifici*, in *ED*, XXII, Milano 1972, 626.

⁴¹ P. Nuvolone, *Il possesso nel diritto penale*, Milano 1941, 226.

⁴² Cfr. E. Mezzetti, *op. cit.*, 360; G. Fiandaca, E. Musco, *Diritto penale. Parte speciale*, 2, *I delitti contro il patrimonio*, Torino 2019, 288; v. C. Baccaredda Boy - S. Lalomia, *I delitti contro il patrimonio mediante violenza*, cit., 896; cfr. D. Notaro, *op. cit.*, 48. Come sottolinea l'Autore, evidenziando la funzione dell'avverbio all'interno della fattispecie, «posto che, quando non si tratti di bene indisponibile, la condotta è resa lecita dal ricorrere di un consenso del titolare del terreno o dell'edificio (art. 50 c.p.), o che il fatto non costituisce reato quando l'ingresso è giustificato da una norma o da un provvedimento dell'autorità».

⁴³ Cass. 1.10.2013 n. 40571; Cass. 6.4.2001 n.23800.

In altre parole, il concetto di arbitrarietà ricomprende gli elementi della violenza e della minaccia, senza tuttavia esaurirsi in essi: la rubrica dell'art. 634-bis Cp, pertanto, non riesce a cogliere e a restituire il *quid proprium* della figura criminosa con cui si apre il primo comma⁴⁴.

Entrando più nel dettaglio, poi, la considerazione del *modus* tipizzato dalla norma pone (almeno) due questioni: la prima, inerente alla dimensione applicativa del riferimento agli atti coercitivi; la seconda, avente a oggetto il contenuto dei significanti “violenza” e “minaccia”.

Per sciogliere il primo dubbio, occorre chiarire se il compimento di atti coercitivi sia riferito alla sola occupazione (come desumibile dalla *littera legis*), o se, invece, esso debba essere riferito anche alle condotte di detenzione o di impedimento al rientro nell'immobile del legittimo proprietario (come suggerirebbero i criteri dell'interpretazione teleologica e sistematica): considerata la *ratio* dell'incriminazione e l'equiparazione del trattamento sanzionatorio, la soluzione più appropriata sembra essere la seconda⁴⁵.

Quanto alla portata semantica dei termini in esame, invece, i nodi principali consistono nell'individuazione delle modalità di estrinsecazione della “violenza” suscettibili di assumere rilievo in questa sede.

Fermo l'inquadramento nella categoria della violenza-mezzo – intesa quale modalità tipica di realizzazione della condotta delittuosa, impiegata al fine di coartare la volontà della vittima a fare, omettere o tollerare qualcosa⁴⁶ –, dal tenore della norma non è chiaro se, ai fini dell'integrazione della fattispecie, sia necessario l'esercizio di forza fisica o se, invece, possa essere sufficiente la manifestazione della c.d. violenza morale.

Quest'ultima lettura, a ben vedere, sembra essere la più coerente con il contesto ordinamentale in cui si inserisce l'art. 634-bis Cp, ove – nel corso di un processo costante e tutt'ora *in fieri* – si è assistito alla progressiva “smaterializzazione” della violenza.

⁴⁴ La rubrica risulta altresì incompleta e settoriale nella misura in cui fa riferimento soltanto a una delle varie e eterogenee figure che rientrano nel raggio di incriminazione della norma di nuovo conio.

⁴⁵ Cfr. M. Pelissero, *A proposito del disegno di legge in materia di sicurezza pubblica: i profili penalistici*, in www.sistemapenale.it 7.5.2024, 7. Secondo l'Autore, «l'elemento, posto nell'incipit della fattispecie, deve accompagnare tutte le condotte di cui al primo periodo dell'art. 634-bis c.p.»; in linea, M. Grotto, *op. cit.*, 26.

⁴⁶ Cfr. S. Finazzo, *op. cit.*, 332.

Per opera dell'attività ermeneutica della Suprema Corte, infatti, tale concetto, distaccandosi dalla concezione della *vis corpore corpori afflicta*⁴⁷, è arrivato a inglobare anche le vessazioni psicologiche e morali che siano in grado di incidere, annichilendola, sulla capacità del soggetto passivo di determinarsi e agire secondo la propria volontà indipendente⁴⁸.

Se è vero che il *Gewaltbegriff* è stato oggetto di un progressivo ampliamento – nel senso della svalutazione dei requisiti originari, legati alla dimensione corporea⁴⁹ – sembra inverosimile che da simile “spiritualizzazione” del concetto rimanga estranea la fattispecie in esame. L'occupazione rilevante ai sensi dell'art. 634-bis Cp, pertanto, potrebbe manifestarsi anche nelle forme della violenza c.d. “impropria”⁵⁰, ove ad essere offesi siano beni diversi da quelli che «attengono più da vicino alla dimensione fisica della vittima»⁵¹.

Un'incognita di pari portata aleggia, poi, sul referente di tali condotte: nel silenzio del legislatore, l'alternativa tra “violenza sulle persone” e “violenza sulle cose” sembra sciogliersi a favore della prima, in considerazione dell'entità del trattamento sanzionatorio che sarebbe sproporzionato se inflitto a seguito di un'offesa che non abbia coinvolto la sfera personale del soggetto passivo⁵².

Risulta più agevole, invece, l'inquadramento del lemma “minaccia”, da intendere quale «prospettazione, nei confronti del minacciato, di un male, futuro o prossimo, e

⁴⁷ G. De Simone, (voce) “Violenza (dir. pen.)”, in *ED*, XLVI, Milano 1993, 885, V. Manzini, *Trattato di diritto penale italiano*, (a cura di) P. Nuvolone e G.D. Pisapia, II, Torino, 1981, 625; G.D. Pisapia, *Violenza minaccia e inganno nel diritto penale*, Napoli, 1940, 32 e G. Dossetti, *La violenza nel matrimonio in diritto canonico*, Milano, 1943, 81.

⁴⁸ Cass. 17.3.1950 in *Giur. compl. cass. pen.* 1950, I, 297, cit. da G. De Simone, *Violenza*, cit., 894.

⁴⁹ G. De Simone, *Violenza*, cit., 892. Dell'impostazione tradizionale si ha chiara traccia nelle disposizioni codicistiche: ne sono un esempio l'art. 46, che parla di “violenza fisica” alla quale non si poteva resistere o non ci si poteva sottrarre; l'art. 53, che fa riferimento all'uso delle armi, o di altro mezzo di coazione fisica, da parte del pubblico ufficiale; l'art. 52, ultimo comma, che, in relazione ai casi di cui ai commi 2 e 3, pone una presunzione assoluta di legittima difesa per colui che «comp[ia] un atto per respingere l'intrusione posta in essere, con violenza o minaccia di uso di armi o di altri mezzi di coazione fisica, da parte di una o più persone», v. G. De Simone, *Il concetto di violenza nel sistema penale tra diritto interno e dimensione sovranazionale*, n www.archiviopenale.it 12.11.2024, 2.

⁵⁰ “Qualsiasi altro mezzo, diverso dalla forza fisica e fatta eccezione per la minaccia, che produca il risultato di annullamento o limitazione della capacità di autodeterminazione”, F. Antolisei, *Manuale di diritto penale. Parte speciale*, Milano 1982, 30; Cfr. G. Fiandaca, E. Musco, *Diritto penale. Parte speciale*, I, Bologna 1988, 213: è violenza «tutto ciò che (diverso dalla minaccia) è idoneo alla costrizione e che priva l'agredito della capacità di formazione del volere o di attuazione del volere». In giurisprudenza, ha fatto richiamo alla nozione di “violenza impropria” Cass. 12.6.2018 n. 38910.

⁵¹ G. De Simone, *Il concetto di violenza nel sistema penale*, cit., 11 (v. nota 42).

⁵² S. Fiore, *op. cit.*, 869.

di un conseguente danno ingiusto, la cui realizzazione dipende dall'azione, o dall'omissione, del minacciante»⁵³.

5. Nel secondo periodo, la dimensione offensiva del fatto si estrinseca nell'appropriazione dell'immobile mediante artifici e raggiri, ovvero nella cessione a terzi dell'immobile occupato.

Nel primo segmento, il legislatore ha declinato il concetto di "appropriazione" – che, tipicamente, viene riferito alla cosa mobile (art. 646 Cp) – con riferimento a un bene immobile⁵⁴. Simile approccio estensivo, trasposto nella sede interpretativa, porterebbe a ricondurre nell'alveo della nozione in parola ogni condotta che produca l'effetto (fattuale o giuridico) del trasferimento del bene all'agente.

Quanto agli "artifici" e "raggiri", i due elementi modali possono essere letti alla luce dell'elaborazione giurisprudenziale in materia di truffa, e dunque intesi alla stregua, rispettivamente, di un'alterazione della realtà esterna (mediante la simulazione di circostanze inesistenti o la dissimulazione di circostanze esistenti al fine di creare una situazione artificiosa) e di menzogna in grado di costruire una verità apparente.⁵⁵

Per quel che attiene alla condotta di cessione ad altri dell'immobile occupato, invece, la formula testuale dà adito a una serie di ambiguità di non poco momento, a partire dal silenzio serbato dal legislatore sul profilo dell'identità tra l'occupante e il cedente.

Il participio passato, "occupato", sembra sottintendere la formula "dallo stesso agente", di talché la norma darebbe conto di un possibile sviluppo della vicenda criminosa contemplata dal primo periodo; non è detto, però, che siffatta (e verosimile) progressione criminosa si risolva in un rapporto di continenza tra le due condotte⁵⁶.

In ogni caso, l'aspetto di maggiore criticità emerge al momento dell'individuazione della proiezione offensiva della fattispecie in esame.

Sul punto, occorre porre mente alla natura del bene in questione, e alla disciplina che ne consegue in punto di cessione: la proprietà, infatti, può essere trasferita, sulla base di un atto traslativo valido, esclusivamente dal titolare del diritto, e non già dall'occupante, dato che *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*.

⁵³ Per un approfondimento, si rimanda a G.L. Gatta, *La minaccia. Contributo allo studio delle modalità della condotta penalmente rilevante*, Roma 2013.

⁵⁴ *Relazione a cura dell'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione*, op. cit., 29.

⁵⁵ E. Mezzetti, op. cit., 391.

⁵⁶ *Infra*.

Inoltre – per l'ipotesi in cui il dante causa coincida con l'autore delle condotte violente di cui al primo periodo – il trasferimento della proprietà non potrebbe realizzarsi nemmeno nel caso di un'occupazione protrattasi continuativamente per il tempo ventennale richiesto dall'ordinamento ai fini di un acquisto *a non domino*: l'usucapione, di cui all'art. 1158 Cc sarebbe, infatti, impedita dalla ricorrenza degli atti coercitivi, che escludono il carattere pacifico del possesso.

A partire da queste premesse, si perviene a una conclusione tutt'altro che rassicurante: in siffatte dinamiche, ad assumere rilevanza penale non sarebbe tanto l'offesa all'interesse patrimoniale – dal momento che, nella sfera del *dominus*, un simile atto di cessione non comporterebbe perdita alcuna – quanto, piuttosto, l'intenzione riprovevole del soggetto agente, secondo lo schema tipico del “diritto penale d'autore”.

Per scongiurare il pericolo di una così patente e grave violazione del principio di offensività, la soluzione potrebbe essere rinvenuta in una lettura ortopedica, articolata in due passaggi: occorrerebbe, anzitutto, riferire la connotazione modale degli artifici e raggiri a tutte le condotte del secondo periodo del primo comma (al pari di quanto avviene con gli atti coercitivi del primo periodo); quindi, individuare il soggetto passivo – non già nel proprietario dell'immobile, ma – nell'avente causa dell'autore del fatto, che, a fronte del vantaggio conseguito dal reo, subirebbe una perdita – *id est*, il prezzo pattuito e corrisposto per la transazione – senza nulla acquistare. La portata offensiva della condotta tipica ricadrebbe, dunque, sulla controparte del soggetto attivo, di talché la vicenda potrebbe essere assimilata, per certi versi, a un'ipotesi di truffa contrattuale⁵⁷.

In sintesi, l'offesa alla base delle due figure criminose contemplate tipizzate dal secondo periodo dell'art. 634 co. 1 Cp sarebbe diretta contro due soggetti diversi. Nell'un caso, si tratterebbe del proprietario dell'immobile che, avendone la facoltà e la capacità in quanto *dominus*, abbia ceduto il bene, essendo stato indotto al compimento dell'atto di disposizione patrimoniale con artifici e raggiri; nell'altro, la persona offesa dovrebbe essere individuata nell'avente-causa del reo che sia stato tratto in inganno, con artifici e raggiri, circa la validità della transazione, e, abbia, per questo motivo, concluso il contratto con il soggetto attivo.

⁵⁷Cfr. Cass. n.1970 n. 4.7.2019: «Nell'ipotesi in cui un sedicente venditore alieni come propria una cosa non sua, non è applicabile la disciplina civilistica della vendita di cosa altrui con effetti obbligatori, la quale presuppone che l'altruità del bene sia resa nota dal venditore all'altro contraente; se, invece, il falso venditore carpisce la buona fede dell'acquirente, viene posto in essere un contratto fraudolento, rientrando, sotto il profilo penalistico, nella truffa contrattuale».

La lettura proposta, nondimeno, lascia irrisolti alcuni aspetti. Tra questi, appaiono particolarmente significativi i numerosi profili di affinità con il reato di truffa – nella connotazione modale della prima condotta, e nella possibile interpretazione della seconda – che rendono la figura criminosa in esame un corpo estraneo al gruppo di “delitti contro il patrimonio mediante violenza alle cose o alle persone”.

6. Riunendo una molteplicità di figure criminose sotto un'unica rubrica, il legislatore, nell'art. 634-bis co. 1 Cp, ha dato vita a una «norma penale mista del tutto peculiare»⁵⁸: nel primo comma, suddiviso in due periodi, si ravvisano i tratti della “disposizione a più norme”, «che contiene tante norme incriminatrici quanto sono le fattispecie legislativamente previste, dal momento che le diverse condotte costituiscono differenti elementi materiali di altrettanti reati»⁵⁹; ciascun segmento si conforma, poi, allo schema della “norma a più fattispecie”, che «descrive una pluralità di condotte fungibili, con le quali può essere integrata, in via alternativa, un'unica norma incriminatrice»⁶⁰.

Si tratta di capire, allora, se fra le varie ipotesi «vi possa essere concorso – materiale o formale – ove l'agente ponga in essere una o più delle condotte criminose previste dalla suddetta norma»⁶¹.

Secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, il carattere unitario del reato rimarrebbe intatto solo nel caso della “norma a più fattispecie”, indipendentemente dall'eventuale realizzazione congiunta di due o più delle condotte previste.

Nell'ambito della “disposizione a più norme”, invece, la violazione di ciascuna fattispecie implicherebbe l'integrazione di altrettante ipotesi di reato, ognuna dotata di autonoma rilevanza.

⁵⁸ Così, Cass. 17.1.2014 n. 1856, punto 1.5 del *Considerato in diritto*, a proposito del reato di fraudolento danneggiamento dei beni assicurati e mutilazione fraudolenta della propria persona (art. 642 Cp). Com'è noto, una simile ricostruzione, lungi dall'arrestarsi al livello del mero inquadramento teorico, è foriera di rilevanti implicazioni pratico-applicative. A proposito dei criteri che denotano la struttura in questione, cfr. Cass. 17.1.2014 n. 1856, punto 1.4 e 1.5 del *Considerato in diritto*. Come chiarito dalla S.C. – in un passaggio che assume particolare rilievo in questa sede – «nessuna indicazione [...] può trarsi dal profilo sanzionatorio, il quale, essendo prevista la stessa pena» – in questo caso, sia nel primo che nel secondo periodo del primo comma – «risulta nella specie del tutto neutra ai fini che ci occupano».

⁵⁹ Cass. 17.1.2014 n. 1856.

⁶⁰ *Ibid.*: «In definitiva, il reato astrattamente previsto è uno solo, ma in concreto lo stesso può venire realizzato indifferentemente da una o più delle condotte tipizzate dalla norma, senza che la modalità di esecuzione – naturalisticamente unitaria, o plurima – incida sul carattere, invariabilmente unitario, del reato posto in essere dal reo»; Cfr. G. Marinucci, E. Dolcini, G.L. Gatta, *Manuale di diritto penale. Parte generale*^{XII}, Milano 2023, 637 ss.

⁶¹ Cfr. Cass. 17.1.2014 n. 1856.

Pertanto, ci sembra di poter concludere che, ove le condotte tenute dall'agente fossero sussumibili tanto sotto il primo, quanto sotto il secondo periodo dell'art. 634 co. 1 Cp, i reati entrerebbero in concorso (ed, eventualmente, in continuazione) tra loro⁶².

7. Proseguendo nella lettura della disposizione, l'art. 634-bis co. 2 Cp stabilisce che alla stessa pena prevista dal primo comma – dai due ai sette anni di reclusione – soggiaccia, altresì, chi, fuori dai casi di concorso nel reato, si intrometta o cooperi nell'occupazione dell'immobile, ovvero riceva o corrisponda denaro o altra utilità per l'occupazione medesima.

Se è chiara l'intenzione di assicurare un'incriminazione ad ampia latitudine, per coprire ogni e qualsivoglia manifestazione plurisoggettiva del fatto di reato, meno limpidi sono, invece, il significato e la portata di siffatta previsione, che assurge a nucleo d'irragionevolezza dell'intera norma.

Il primo profilo problematico si ravvisa, *ictu oculi*, nella formulazione letterale della disposizione, con riferimento alla nozione di “cooperazione”, che restituisce l'idea della realizzazione plurisoggettiva del reato e, a un tempo – già sul piano linguistico – prende le distanze dal “concorso”.

Sul punto, il legislatore ha del tutto trascurato il fatto che, nella sistematica codicistica, il lemma “cooperazione” assuma (già) un ruolo e un significato ben precisi, nel contesto della compartecipazione colposa (art. 113 Cp)⁶³.

L'istituto, dunque, è stato indebitamente sradicato dal terreno di originaria afferenza, per essere innestato in uno spazio – quello delle *occupazioni* – imprescindibilmente doloso.

A ciò si affiancano, poi, ulteriori nodi critici.

La «dolente tensione con le regole della grammatica penale e della sintassi legislativa»⁶⁴, invero, fa il paio con il carattere vago ed ermetico della locuzione in esame, dalla cui lettura, per usare una formula di parmenidea memoria, sembra doversi trarre la seguente indicazione: «la cooperazione dolosa non è concorso e non può esserlo». Quel che effettivamente essa sia, però, non è dato saperlo, se non facendo pieno affidamento al lavoro dell'interprete.

⁶² *Ibid.*, punto 1.3. del *Considerato in diritto*.

⁶³G. Marinucci, E. Dolcini, G.L. Gatta, *Manuale di Diritto penale*, cit., 607 ss.;

⁶⁴T. Padovani, *Parce sepulto*, cit., 1.

A tal proposito, è stato pacificamente e condivisibilmente evidenziato come la formula non individuerebbe altro che un'ipotesi (casistica) del concorso di persone, già sussumibile nella fattispecie plurisoggettiva eventuale di parte generale di cui all'art. 110 Cp⁶⁵. Pertanto, non attribuendo rilevanza penale a condotte che, altrimenti, non avrebbero alcun connotato di tipicità, la norma non svolge, in senso proprio, una funzione di incriminazione⁶⁶.

Sulla scorta del medesimo ragionamento, non convince neppure la scelta di attribuire esplicito rilievo alla condotta di "intromissione" posta in essere in un momento successivo all'inizio della vicenda criminosa che, stando alle indicazioni dettate dalla S.C. sul reato permanente – quale è, per l'appunto, l'art. 634-bis Cp – rientrerebbe perfettamente nella cornice concorsuale⁶⁷.

⁶⁵ V. *Relazione dell'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione, op. cit.*, 29: «al comma secondo è invece espressamente punita la condotta di chi, «fuori dei casi di concorso nel reato, si intromette o coopera nell'occupazione dell'immobile, ovvero riceve o corrisponde denaro o altra utilità per l'occupazione medesima»: la prima delle condotte suindicate risulta essere una esemplificazione di una condotta di concorso nel reato, tenuto conto che la intromissione e/o cooperazione nella occupazione dell'immobile costituiscono tipicamente delle condotte concorsuali di agevolazione dolosa della commissione del reato; la seconda condotta sembra riferirsi a quanti, per fini di lucro, risultando magari coinvolti nella gestione dell'edificio o essendo a conoscenza della situazione delle singole unità immobiliari, abbiano segnalato o consentito la possibilità dell'occupazione, pattuendo a tal fine uno specifico vantaggio economico»; Cfr. M. Pelissero, *op. cit.*, 7. Come osserva l'Autore, «considerato che il reato consiste sia nell'occupazione abusiva che nel mantenimento della stessa *sine titulo*, non si comprende come possa esserci una condotta di intromissione o cooperazione senza che la stessa acquisti rilievo concorsuale. Per come è strutturato, il nuovo art. 634-bis configura un reato permanente e pertanto ogni condotta di intromissione o di cooperazione nell'occupazione si traduce in un concorso nel reato». Anche le condotte dei "mediatori" consistenti nella ricezione o corresponsione di denaro o altra utilità per l'occupazione medesima non sembrano sfuggire all'imputazione concorsuale; S. Fiore, *op. cit.*, 870.

⁶⁶ Come sarebbe invece accaduto – ad esempio – nel caso in cui il legislatore avesse incriminato un'ipotesi di accordo o di istigazione non seguiti dall'effettiva realizzazione del fatto di reato (art. 115 Cp). Tale scenario sembra da escludersi nella misura in cui il termine "cooperazione" – in questa sede utilizzato, evidentemente, nell'accezione del linguaggio comune – rimanda, etimologicamente, alla dimensione pratica e, dunque, al momento della realizzazione materiale dell'intento criminoso.

⁶⁷ V. Cass. 4.12.2018 n. 4393, a proposito del reato di cui all'art. 633 Cp: «reato di invasione di terreni ed edifici può avere natura istantanea o permanente, a seconda che l'introduzione nel fondo altrui sia seguita da un insediamento istantaneo o si protragga con un'occupazione ininterrotta per un tempo superiore a quello strettamente necessario per integrare il delitto, sicché, in tale ultimo caso, risponde a titolo di concorso, quanto meno morale, colui che, senza aver partecipato all'iniziale invasione, abbia successivamente contribuito a perpetuare la condotta criminosa»; Cfr. Cass. 27.3.2024 n. 14961, a proposito del delitto di favoreggiamento: «il delitto di favoreggiamento personale non è configurabile in corso di consumazione di un reato permanente, in quanto qualsiasi agevolazione del colpevole posta in essere durante la perpetrazione della sua condotta si risolve, salvo che non sia diversamente previsto, in un concorso, quanto meno morale, nel reato allo stesso ascritto. (Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto correttamente qualificata la condotta dell'imputato in termini di concorso nel delitto di coltivazione e di detenzione di sostanza stupefacente)»; Cass. 3.10.2024 n. 42980; Cass. 22.9.2021 n. 282.

Ad analoga conclusione si perviene con riguardo alle condotte di chi riceva o corrisponda denaro per l'occupazione, che, come è stato osservato, farebbero riferimento al «ruolo di “mediatori” oppure di soggetti “prezzolati” che portano a termine l'occupazione in favore di altri e, dunque, ad accordi finalizzati a consentire o favorire l'abusiva occupazione dell'immobile»: anche in questo caso, è improbabile «che tali condotte non siano attratte dalla disciplina del concorso di persone nel reato»⁶⁸.

In breve, dunque, la clausola di riserva «fuori dai casi di concorso» preannuncia un elenco di condotte che si collocano in un momento antecedente alla consumazione del reato e che, essendo strumentali alla realizzazione di quest'ultimo, non sono altro che possibili declinazioni dell'istituto di cui all'art. 110 Cp⁶⁹.

Tale lettura, del resto, trova conferma sul piano del trattamento sanzionatorio comminato per tali forme di compartecipazione, improntato al criterio della parità di trattamento⁷⁰: l'art. 634-bis co. 2 Cp prevede, infatti, che colui che coopera o si intromette nell'occupazione, o, ancora, riceve o corrisponde denaro per la medesima, debba *soggiacere alla medesima pena*⁷¹ prevista per i reati-base di cui al primo comma.

8. Sotto il profilo dell'elemento soggettivo, l'art. 634-bis Cp richiede soltanto il dolo generico, inteso quale coscienza e volontà di realizzare gli elementi costitutivi delle figure tipiche.

Quanto al momento consumativo, la fattispecie risulta bipartita: le condotte di occupazione e di detenzione senza titolo configurano un reato permanente⁷², il cui termine di prescrizione inizierà a decorrere al momento della relativa cessazione (*id est*: dal momento dell'allontanamento spontaneo o coatto dell'occupante dall'edificio e dell'eventuale sequestro dell'immobile); le condotte di appropriazione fraudolenta e

⁶⁸S. Fiore, *op.cit.*, 870; cfr. M. Pelissero, *op.cit.*, 7: «anche le condotte dei “mediatori” consistenti nella ricezione o corresponsione di denaro o altra utilità per l'occupazione medesima non sembrano sfuggire all'imputazione concorsuale».

⁶⁹ Perviene a tale conclusione anche L. Riscato, *op. cit.*, 481, secondo cui «la fattispecie spicca per un'incongruenza logica che la destina in partenza — non certo nelle migliori condizioni - al territorio del diritto penale simbolico».

⁷⁰ V., per tutti, G. Marinucci, E. Dolcini, G.L. Gatta, *Manuale di Diritto penale*, cit., 602 ss.

⁷¹ Utilizzando, peraltro, la medesima formula che ricorre all'art. 110 Cp.

⁷² Cfr. Cass. 31.8.2023 n. 37048, con riferimento alla fattispecie di cui all'art. 633 Cp, per le ipotesi in cui la condotta di invasione si protrae nel tempo; Cass. 2.10.2019 n. 46692.

di cessione integrano, invece, un reato istantaneo, che si consuma al momento del perfezionamento⁷³.

La figura in esame, inoltre, può manifestarsi nella forma del tentativo, ove con violenza o minaccia vengano posti in essere atti diretti in modo non equivoco alla occupazione o alla detenzione senza titolo dell'abitazione altrui⁷⁴.

9. Gli ultimi commi dell'art. 634-*bis* Cp, infine, delineano due ulteriori profili, di natura, rispettivamente, sostanziale e procedurale.

L'art. 634-*bis* co. 3 Cp, anzitutto, prevede una causa di non punibilità a favore dell'occupante che collabori all'accertamento dei fatti e ottemperi volontariamente all'ordine di rilascio dell'immobile. La scelta, in linea di principio, sembra condivisibile e opportuna, nella misura in cui permette di «elaborare una strategia “negoziata” che consenta di ripristinare in tempi rapidi la legalità e salvaguardare i diritti del legittimo titolare dell'immobile, evitando al contempo il ricorso al diritto penale e a tutti gli strumenti coattivi che esso consente di attivare. Ciò appare tanto più auspicabile in quanto non di rado queste vicende finiscono per coinvolgere interessi diversi e confliggenti, comunque meritevoli di considerazione (si pensi alla possibile presenza di minori o soggetti variamente fragili su entrambi i versanti del “conflitto”）」⁷⁵.

Attribuendo rilevanza a una condotta *post factum* cui il legislatore annette, *eccezionalmente*, effetti premiali⁷⁶, si configura una causa di non punibilità in senso

⁷³ Cfr. Cass. 18.10.2019 n. 17322, a proposito del contiguo reato di truffa, *ex art.* 640 Cp.; parimenti, in relazione alla sottofattispecie di truffa contrattuale, cfr. Cass. 14.2.2017 n. 11102.

⁷⁴ Cfr. *Relazione a cura dell'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione, op. cit.*, 30.

⁷⁵ S. Fiore, *La tutela penale del patrimonio nel decreto sicurezza. Lo stanco rito dell'overcriminalization*, in *DPP* 2025, 870-871, cui si rimanda per ulteriori osservazioni critiche.

⁷⁶ Come è stato osservato, a differenza delle altre cause di non punibilità della stessa *species* l'istituto in esame sarebbe connotato da eccessiva indeterminatezza, «nella parte in cui si limita ad esigere una condotta di *collaborazione* all'accertamento dei fatti (sia pure da leggersi in uno con la volontaria ottemperanza all'ordine), non altrimenti definita. [...] Ciò diversamente dalle molte ipotesi disseminate nell'ordinamento di attenuanti fondate sul ravvedimento operoso e sulla *collaborazione post delictum* (da ultimo v. ad es. l'art. 518-*septiesdecies*, comma secondo, cod. pen.168) formulate in termini molto più puntuali (e alle quali, peraltro, il legislatore annette rilievo meramente circostanziale), rispetto alle quali la sedimentata giurisprudenza di legittimità richiede uno specifico accertamento giudiziale, caso per caso, in ordine all'utilità ed alla proficuità delle dichiarazioni collaborative, prescindendo dalla qualità degli elementi probatori già emersi e dalla spontaneità da parte del collaborante della revisione critica del proprio operato (*ex multis* Sez. 1, n. 48646 del 19/6/2015, Marti e altro Rv. 265851-01) con una valutazione giudiziale insuscettibile di censura in sede di legittimità, ove supportata da motivazione logica ed esaustiva», *Relazione a cura dell'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione, op. cit.*, 31.

stretto, integrata, congiuntamente, dalla collaborazione (concreta e fattiva)⁷⁷ e dal rilascio volontario dell'immobile⁷⁸.

Nondimeno, come è stato osservato, «mentre la prima ipotesi, rispetto ad un reato permanente, per il quale la prova è autoevidente, sembra di scarsissima potenziale applicazione, l'altra può ricorrere nel caso in cui la polizia giudiziaria si sia attivata ex art. 321-bis cod. proc. pen. [...] e l'occupante, verificata l'arbitrarietà dell'occupazione, spontaneamente acceda a rilasciare l'immobile, evitando l'adozione dei provvedimenti coattivi previsti dalla medesima disposizione»⁷⁹.

L'art. 634-bis co. 4 Cp, da ultimo, subordina la procedibilità del fatto alla presentazione della querela da parte della persona offesa.

Stante la pluralità di interessi tutelati dalla norma, il soggetto legittimato a proporre querela dovrebbe essere individuato non solo nel titolare di un diritto di godimento (reale o personale) sul bene immobile, ma anche in colui che, pur non essendo investito della titolarità dello *ius prohibendi*, ma avendo comunque la disponibilità del bene, abbia subito dalla condotta una lesione della libertà domestica⁸⁰.

La regola della procedibilità a querela sconta l'eccezione di cui al co. 5, ai sensi del quale “si procede d'ufficio se il fatto è commesso nei confronti di persona incapace, per età o per infermità”, così sottolineando la maggiore gravità dei fatti commessi nei confronti di vittime vulnerabili⁸¹.

A tal proposito, è opportuno soffermarsi sul riferimento all'“età”, la cui interpretazione sistematica potrebbe condurre a due soluzioni antipodiche.

Secondo l'impostazione di norma seguita, l'elemento in questione – quale causa di incapacità che fa il paio con l'“infermità” – dovrebbe essere declinato nei termini della “minore età”: in questa sede, dunque, il legislatore avrebbe impiegato il modello introdotto con il d.lgs. 10.10.2022 n. 150 per i reati contro il patrimonio⁸², rinvenibile anche nel finitimo art. 634 Cp⁸³.

Nondimeno, una simile interpretazione, se calata nel concreto dispiegarsi del fenomeno criminoso in esame, potrebbe suscitare qualche perplessità.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ib.*

⁷⁹ G. Amato, *Occupazione abusiva, nuovo reato e previsto reintegro accelerato*, in *GD 2025*, 94 ss.

⁸⁰ Come per l'ipotesi della procedibilità a querela dell'art. 614 Cp, cfr. N. Maiorano, *Sub art. 614 c.p., Codice Penale*, a cura di T. Padovani, cit., 4391-4392; Cass. 27.1.96, n. 121.

⁸¹ Cfr. S. Fiore, *op. cit.*, 872.

⁸² Cfr. *Relazione a cura dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione, op. cit.*, 32.

⁸³ Cfr. B. Pattera, *Le modifiche al regime di procedibilità nella Riforma Cartabia*, in www.lageislazionepenale.eu 3.2.2023, 8.

Sembra remota, infatti, la possibilità che il reato in esame sia perpetrato nei confronti degli infra-diciottenni, il cui rapporto con il bene immobile, nella stragrande maggioranza dei casi, è riconducibile all'appartenenza a un determinato nucleo familiare, o si esercita, in ogni caso, in un contesto che vede la presenza di soggetti maggiorenni, su cui, verosimilmente, si ripercuoterebbe il contenuto di disvalore del fatto tipico.

Se ipotizzassimo, invece, di individuare il sistema di riferimento nell'impianto normativo del Decreto Sicurezza – cui la norma è “geneticamente” riconducibile – potrebbe esservi margine per una lettura “a rialzo”, nel senso di attribuire all'elemento descrittivo in esame il significato di “senilità”.

Tanto avviene, invero, nella disposizione immediatamente successiva (art. 11 d.lgs. 48/2025), che ha introdotto una nuova aggravante speciale all'interno del terzo comma dell'art. 640 Cp, recante una specifica ipotesi di truffa aggravata, la quale fa rinvio alla circostanza di cui all'art. 61 n. 5 Cp della minorata difesa, “anche con riferimento all'età”⁸⁴.

Orbene: come espressamente chiarito dalla Relazione illustrativa al decreto, nel contesto dell'art. 640 co. 2-bis Cp, l'elemento in esame deve essere inteso come sinonimo di “anzianità”, al dichiarato fine di reprimere in maniera più incisiva il fenomeno delle truffe nei confronti di tale categoria di vittime.

Pertanto, considerando l'afflato paternalistico che, nel complesso, ha animato l'intervento del legislatore, non è da escludere che la suddetta accezione possa valere anche nel contesto dell'art. 634-bis co. 4 Cp⁸⁵. Sul piano applicativo, nell'impossibilità di ancorare una presunzione assoluta di incapacità alla condizione di anzianità del soggetto passivo⁸⁶ – generalmente individuata nella soglia dei sessantacinque anni d'età⁸⁷ – l'alternativa della procedibilità sarebbe quantomai affidata alle cangianti logiche del caso concreto.

⁸⁴ F. Febbo, *Il diritto penale del “tipo normativo del luogo”. Le tensioni costituzionali delle circostanze aggravanti introdotte dal decreto-legge “sicurezza”, in Profili di (in)costituzionalità del decreto-sicurezza, op. cit., 17; cfr. S. Fiore, op. cit., 872.*

⁸⁵ Specie considerando i limiti della realizzazione del reato nei confronti degli infradiciottenni.

⁸⁶ Cfr., in relazione alla condizione di minorata difesa, Cass. 14.3.2023 n. 16017, ai sensi della quale l'età avanzata della persona offesa non realizza una presunzione assoluta di minorata difesa per la ridotta capacità di resistenza, dovendosi valutare, invece, la ricorrenza di situazioni che denotano la particolare vulnerabilità della vittima dalla quale l'agente trae consapevolmente vantaggio; in linea, anche Cass. 22.10.2019 n. 47186.

⁸⁷ Nel contesto dell'intervento normativo in esame, v. la *Relazione illustrativa* di accompagnamento alla proposta di conversione del decreto, nella parte in cui annota che dall'esame dei dati relativi alle vittime di truffe commesse ai danni di persone di età *pari o superiore a sessantacinque anni* (forniti dalla Direzione centrale della polizia criminale del Dipartimento della pubblica sicurezza del Ministero dell'interno) emerge che negli ultimi

Per chiudere sui profili procedurali, si segnala – come già accennato – che, ai sensi del novellato art. 639-bis Cp, il reato è procedibile d’ufficio nelle ipotesi in cui il fatto ricade su un bene pubblico o destinato al pubblico.

10. Passando a considerare il rapporto con le figure di reato contigue⁸⁸, la disamina non può che prendere le mosse dal confronto con l’art. 633 Cp, di cui il primo periodo dell’art. 634-bis co. 1 Cp, rappresenta, in un certo modo, il completamento: incriminando l’estrinsecazione materiale dell’invasione⁸⁹, invero, il reato di *Occupazione arbitraria* ha attribuito autonoma rilevanza penale a ciò che, in passato, sarebbe stato un mero *post factum* non punibile dell’ingerenza nell’altrui fondo.

I fenomeni incriminati nell’una e nell’altra sede, nondimeno, presentano alcuni profili di differenza, che valgono a delineare il rapporto di *specialità per specificazione* che intercorre tra le due fattispecie.

Gli elementi di discriminine, in particolare, devono essere ravvisati nella destinazione domiciliare dell’immobile – presente nell’art. 634-bis, ma non anche nell’art. 633 Cp, che si limita a operare un generico riferimento ai “terreni o edifici” – e nei requisiti modali delle condotte, nella misura in cui la generica arbitrarietà dell’*Invasione di terreni o edifici* viene declinata nella violenza e/o nella minaccia dell’*Occupazione arbitraria*⁹⁰.

Nel rapporto con l’art. 634 Cp, invece, la *specialità per specificazione* è *bilaterale*.

La norma, che punisce con la reclusione fino a due anni la condotta di chi turbi con violenza alla persona o con minaccia, l’altrui pacifico possesso di cose immobili, è speciale rispetto all’art. 634-bis Cp nella misura in cui specifica che il fatto si considera compiuto con violenza o minaccia quando è commesso da più di dieci persone.

A sua volta, l’*occupazione arbitraria* è speciale rispetto alla *turbativa violenta* nella parte in cui declina la generica “turbativa” nelle specifiche condotte di occupazione, detenzione senza titolo e impedimento al rientro nell’immobile del legittimo proprietario.

anni i soggetti passivi di tali condotte hanno subito un incremento, passando dai 21.480 del 2020, ai 24.338 del 2021, ai 26.630 del 2022. Cfr. *Relazione dell’Ufficio del massimario della Corte di Cassazione*; F. Febbo, *op. cit.*, 17.

⁸⁸ P. Zarra, F. M. Bisanti, *op. cit.*, 135 ss.

⁸⁹ Cfr. Trib. Napoli sez. IX, 4.8.2020.

⁹⁰ Per l’Ufficio del massimario della Corte di Cassazione (*Relazione, op. cit.*, 30), «deve ritenersi, comunque, che la condotta di “invasione” di edifici ex art. 633 cod. pen., nella ipotesi in cui abbia ad oggetto un luogo destinato a domicilio altrui, dovrà ritenersi assorbita in quella di occupazione arbitraria di immobile ex art. 634-bis cod. pen., laddove si profili un concorso con quest’ultima fattispecie di reato».

Nella macroarea dei delitti contro la proprietà immobiliare, il reato di nuovo conio si presta inoltre al confronto con la fattispecie di cui all'art. 633-bis Cp, che incrimina la condotta di chi promuova o organizza l'invasione di un terreno altrui al fine dell'organizzazione di un raduno musicale.

Le due figure criminose configurano, a ben vedere, i due poli opposti del fenomeno dell'invasione di cui all'art. 633 Cp: l'art. 633-bis Cp ne considera la fase prodromica, mentre l'art. 634-bis Cp ne valorizza l'esito, allorché l'interferenza nella sfera patrimoniale altrui si protragga nel tempo, sino ad assumere i connotati dell'occupazione.

Al di fuori del Capo I Titolo XIII Cp, poi, l'*Occupazione arbitraria* (meglio: realizzata con violenza o minaccia) presenta profili di stretta coincidenza con la fattispecie di *Violazione di domicilio* di cui all'art. 614 co. 2 e 3 Cp, che punisce con la reclusione da due a sei anni la condotta di chi si trattiene nell'altrui domicilio contro l'espressa volontà di chi ha il diritto di escluderlo, quando il fatto è commesso con violenza sulle cose o alle persone.

In tal caso, è quest'ultima norma a essere *speciale per aggiunta* rispetto al primo periodo dell'art. 634-bis co. 1 Cp, dal momento che il relativo testo contempla, oltre all'"abitazione", anche (gli altri) luoghi di privata dimora, e ricomprende, tra i requisiti modali, anche la violenza sulle cose, che sembra invece esclusa dalla fattispecie di nuovo conio.

Per quanto attiene, invece, alla figura incriminata dal secondo periodo dell'art. 634-bis Cp, il termine del confronto è rappresentato dal reato di truffa, che viene richiamato dalla formula "artifici o raggiri". L'esito dell'"appropriazione" di cui al secondo periodo dell'art. 634-bis co. 1 Cp potrebbe, infatti, costituire una *species* – al confine con la tecnica della normazione casistica – del più generico "ingiusto profitto con altrui danno" (art. 640 Cp).

I molteplici punti di contatto – *rectius*: di esatta sovrapposizione – tra le fattispecie, in assenza di strumenti di coordinamento, daranno adito, verosimilmente, a non irrilevanti difficoltà in sede di applicazione.

Pertanto, ci sembra condivisibile l'auspicio dell'inserimento di una clausola di riserva nell'*incipit* dell'art. 634-bis Cp, che possa dipanare lo stretto e complicato intreccio che lega le norme summenzionate⁹¹.

⁹¹ M. Gambardella, *L'occupazione arbitraria di immobili e figure di "resistenza passiva" nel recente decreto-legge in materia di sicurezza pubblica*, cit., 6; cfr. *Relazione dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione*, op.cit., 30.

Parimenti, la nuova disposizione dovrebbe essere inclusa, a sua volta, nella formula d'apertura dell'art. 634 Cp, che ne sancisce l'applicazione "al di fuori dei casi previsti dagli articoli 633 e 633-bis" – e da cui il reato di nuovo conio è stato escluso, probabilmente, per una dimenticanza – in modo da preservare il ruolo di "norma di chiusura" della *turbativa violenta del possesso di cose immobili*.

Al momento, la coesistenza di molteplici fattispecie a copertura del medesimo fenomeno criminoso, per l'ipotesi in cui le condotte dell'agente siano sussumibili sotto più d'una di queste, ci sembra dar adito a:

a) un concorso apparente di norme, tra l'art. 634-bis co. 1, primo periodo, Cp, e gli artt. 633, 614 co. 2 e 3, e 634 Cp; così come tra l'art. 634-bis co. 1, secondo periodo, Cp e l'art. 640 Cp. In queste ipotesi, il dubbio sarebbe sciolto per il tramite del criterio di specialità di cui all'art. 15 Cp.

b) un concorso materiale di reati, tra l'art. 634-bis co. 1, secondo periodo, Cp, da un lato, e i diversi *delitti contro il patrimonio commessi mediante violenza alle cose o alle persone*, oltre che l'art. 614 co. 2 e 3, dall'altro.

c) un concorso materiale di reati, tra l'art. 634-bis Cp e l'art. 633-bis Cp.

11. Il fenomeno della sovrapposizione tra norme, sopra illustrato nella dimensione statica, dischiude, nella prospettiva dinamica, il tema degli effetti prodotti dall'intervento normativo sul piano del diritto intertemporale.

Fermo che, in linea di principio, la novella non può disporre che per l'avvenire, si tratta di capire se, per i fatti commessi prima della sua entrata in vigore vi sia possibilità di derogare al principio di irretroattività, in ragione del *favor rei*.

Detto altrimenti, nella misura in cui molte delle condotte incriminate dalla norma di nuovo conio erano già dotate di tipicità in forza di fattispecie preesistenti; e dal momento che il reato di *occupazione arbitraria* si pone, con queste ultime, in un rapporto di strutturale continenza, dando vita a un fenomeno di *successione di norme modificatrici*, occorre considerare gli eventuali margini d'applicazione dell'art. 2 co. 4 Cp, ai sensi del quale, com'è noto, se la legge del tempo in cui fu commesso il reato e le posteriori sono diverse, si applica quella le cui disposizioni sono più favorevoli al reo.

La valutazione sul carattere più favorevole – da operare *in concreto*⁹² – sembra, destinata a risolversi, in ogni caso, nel senso della soccombenza della nuova

⁹² Cfr., per tutti, G. De Francesco, *Diritto penale. Principi, reato, forme di manifestazione*, Torino 2022, 144.

incriminazione, la cui applicazione, sia con riguardo alla cornice edittale, sia in ordine ai profili di procedibilità, comporterebbe sempre un trattamento deteriore.

12. Venendo a considerare l'art. 634-bis Cp nel sistema dei principi e delle garanzie costituzionali, il reato di nuovo conio si conferma quale nitido tassello del *formidabile* mosaico del Decreto Sicurezza, che ha generato non poche perplessità in punto di coerenza con il dettato della Carta Fondamentale⁹³.

Sul piano del metodo, anzitutto, l'entrata in vigore di una nuova previsione incriminatrice in assenza di un periodo di *vacatio legis*, ha determinato, *ab origine*, una prima frizione con il principio di colpevolezza, nella declinazione della conoscibilità del precetto⁹⁴. Profilo, quest'ultimo, che risulta vieppiù compromesso nel merito dell'intervento normativo, in considerazione dell'opacità che affligge molti degli elementi della fattispecie (si pensi alle nozioni di "domicilio" o, specialmente, di "cooperazione"⁹⁵), per la cui comprensione risulta imprescindibile l'intervento dell'interprete.

Rischiando così di fallire nel compito di orientare i comportamenti dei cittadini, che «guardano proprio al testo, perché non possiedono la formazione culturale del giudice e i suoi strumenti cognitivi»⁹⁶, la norma si mostra in contrasto con il principio di legalità, nella declinazione garantistica della determinatezza, orientata al duplice obiettivo di «evitare che, in contrasto con il principio della divisione dei poteri e con la riserva assoluta di legge in materia penale, il giudice assuma un ruolo creativo, individuando, in luogo del legislatore, i confini tra il lecito e l'illecito; e [...] garantire la libera autodeterminazione individuale, permettendo al destinatario della norma penale di apprezzare *a priori* le conseguenze giuridico-penali della propria condotta»⁹⁷.

Pari perplessità sorgono in rapporto al principio di offensività: l'incriminazione di condotte che sovente sono il frutto di una situazione di marginalità sociale, più che di

⁹³ Sul punto, v. L. Risicato, *op. cit.*, 471 ss.; G. Losappio, A. Manna (a cura di), *Profili di (in)costituzionalità del decreto-sicurezza. Atti del webinar*, in www.sistemapenale.it 11.7.2025; *Comunicato AIPDP, "Sul pacchetto sicurezza varato con decreto-legge"*, del 9.4.2025, consultabile al www.aipdp.it; *Comunicato ANM*, 14.4.2025, consultabile al sito www.sistemapenale.it; R. Balduzzi, *Il decreto con forza di legge e la sicurezza pubblica*, in www.associazionedeicostituzionalisti.it 15.4.2025.

⁹⁴ V. *Relazione dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione*, *op. cit.*, 38.

⁹⁵ Nel caso della cooperazione, che accede al concetto di "concorso" – la cui vaghezza è cosa nota – si realizza, peraltro, un'indeterminatezza al quadrato.

⁹⁶ M. Luciani, *Interpretazione conforme a Costituzione*, in *ED*, Annali IX, Milano, 2016, 432:

⁹⁷ C. Cost. n. 327/2008; cfr. C. Cost. n. 185/2007, C. Cost. n. 364/1988,

scelte di vita⁹⁸, rischia di superare il confine del diritto penale del fatto, per entrare, pericolosamente, nel campo del diritto penale del nemico⁹⁹.

Inoltre, attribuendo rilevanza penale a condotte giù sussumibili sotto altre fattispecie, con una netta tendenza alla normazione casistica e nel tentativo di placare le ansie securitarie con interventi normativi di facciata e sovente superflui¹⁰⁰, la norma si pone in aperto scontro con i principi di sussidiarietà, di *extrema ratio* e di frammentarietà, nella misura in cui aspira a colpire (se non tutte) quante più forme possibili di offesa al medesimo bene giuridico.

Quanto al piano sanzionatorio, a destare perplessità, *ictu oculi*, è la scelta di sottoporre un reato contro il patrimonio alla stessa pena (da due a sette anni di reclusione) prevista per il reato di omicidio colposo con l'aggravante della violazione delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro.

Vero è che la Corte Costituzionale, esprimendosi su questioni di simile portata, ha avuto modo di precisare che «il raffronto tra fattispecie normative diretto a vagliare la ragionevolezza delle scelte legislative di dosimetria penale deve avere ad oggetto casistiche omogenee, risultando altrimenti improponibile la stessa comparazione»¹⁰¹.

Ci si chiede, allora, se il sindacato sulle scelte sanzionatorie del legislatore debba arrestarsi davanti a tale limite anche quando le figure criminose in questione siano racchiuse nei confini di un'unica disposizione di legge: è il caso, per l'appunto, dell'art. 634-bis Cp, il quale, sotto l'unitaria dicitura di "Occupazione arbitraria", racchiude ipotesi di reato connotate da diverso disvalore, ma, nondimeno, oggetto di un medesimo trattamento sanzionatorio.

⁹⁸ In questi termini, l'ANM, nel *Comunicato*, *op. cit.*

⁹⁹ Nell'accezione in uso per quei casi in cui «si utilizza strumentalmente il diritto penale del fatto in una funzione che viene definita simbolico-espressiva. Infatti c'è una forma di lotta contro il male commesso da un tipo di autore, che si macchia di reati rispetto ai quali la risposta, in termini tradizionali, non appare sufficiente. In questi casi il diritto penale ordinario, diciamo il diritto penale del cittadino, viene trasformato, piegato, reso sensibile all'esigenza di farne una sorta di arma sociale, in modo che gli autori di certi delitti subiscano per così dire una sorta di *capitis deminutio*, in modo tale che sia visibile il contrappasso del male da essi compiuto e vengano in definitiva trattati come nemici del popolo [...]. Quindi nel colpire i fatti si etichettano come nemici i loro autori strumentalizzandone la persona. E qui il diritto penale del nemico varia in funzione di una certa "sensibilità" di carattere sociale», T. Padovani, *Diritto penale del nemico*, Pisa 2014, 10.

¹⁰⁰ In questi termini, L. Riscato, *op. cit.*, 480.

¹⁰¹ C. Cost. n.120/2023. In quell'occasione, il Tribunale di Firenze aveva ritenuto che la mancanza di un'attenuante di lieve entità per il reato di estorsione si ponesse in violazione con l'art. 3 Cost., perché il conseguente trattamento sanzionatorio sarebbe risultato irragionevole, sia considerato intrinsecamente, sia in comparazione con altre ipotesi delittuose, segnatamente a confronto con la diminvente di pena fino a due terzi prevista dall'art. 609-bis, terzo comma, cod. pen. per la violenza sessuale di minore gravità; sul punto, cfr. M. Grotto, *op. cit.*, 25, nota 9. L'Autore si esprime in senso contrario al confronto con altri reati che, pur condividendo la stessa pena con la fattispecie in esame, attengono a condotte di tutt'altro tipo.

Così soggiacciono alla stessa pena una fattispecie - l'occupazione realizzata con violenza e minaccia - che si realizza per il tramite dall'annullamento della volontà del soggetto passivo - e una figura criminosa - l'appropriazione dell'immobile mediante artifici e raggiri - in cui detta volontà non solo non è annullata, ma è finanche attivamente e imprescindibilmente coinvolta nella dinamica del fatto¹⁰².

In questo caso, in considerazione dell'identità di contesto e della medesimezza dei beni oggetto di tutela¹⁰³, il limite dell'"eterogeneità" delle figure poste in comparazione non sembra trovar spazio. Pertanto, la scelta di sottoporre *situazioni tra loro diverse allo stesso trattamento* può ben essere tacciata di violare principi di uguaglianza-ragionevolezza e di proporzionalità estrinseca (o ordinale)¹⁰⁴.

Com'è stato osservato, nell'eventuale sindacato condotto alla luce di quest'ultimo parametro, il profilo maggiormente problematico è rappresentato dall'individuazione della pena per la norma dichiarata illegittima quanto al profilo sanzionatorio: «quale sia l'esito di una questione di legittimità formulata in tal modo è difficile a dirsi, perché nella sostanza si chiederebbe alla Corte di scrivere *ex novo* una nuova cornice di pena [...]. Non c'è, infatti, un *tertium comparationis* da poter invocare in via estensiva. Né pare fondato ritenere che debba applicarsi la pena prevista dall'art. 633 c.p., che è norma generale rispetto all'art. 634-bis, comma 1 c.p. ma non anche al comma 2, che abbraccia condotte che nulla hanno a che vedere con l'invasione di edifici»¹⁰⁵.

Le criticità che affliggono la cornice editale dell'art. 634-bis Cp, oltre che nel confronto triadico tra fattispecie, emergono anche nel rapporto diretto tra la pena

¹⁰² V, sul punto, M. Pelissero, *op. cit.*, L'Autore ha parlato di un'«irragionevole equiparazione delle cornici editali tra condotte di violenza e minaccia e condotte di artificio o raggio, in modo difforme rispetto all'impostazione sistematica e valoriale dei delitti contro il patrimonio, nei quali è attribuito un valore differente all'una e all'altra modalità di offesa all'interesse patrimoniale, come si desume dal diverso trattamento sanzionatorio riservato a truffa ed estorsione)». Così anche M. Grotto, *op. cit.*, 27.

¹⁰³ A tal proposito, cfr. C. Cost. n. 212/2024. In quell'occasione, la Corte ebbe ad escludere la fondatezza della questione di legittimità costituzionale del trattamento sanzionatorio dell'art. 635 co. 2 Cp, sollevata in riferimento al principio di uguaglianza di cui all'art. 3 Cost., evidenziando, *inter alia*, che dal raffronto della disposizione censurata con la norma indicata quale *tertium comparationis* emergessero profili di evidente eterogeneità, tanto sul piano della struttura dei reati, quanto su quello dei beni giuridici oggetto di tutela.

¹⁰⁴ Cfr. F. Viganò, *La proporzionalità della pena. Profili di diritto penale e costituzionale*, Torino 2021, 160: «La proporzionalità 'ordinale' muove dall'esigenza che tanto i reati quanto le pene siano classificati, all'interno di un ordinamento, in *due scale parallele* ordinate secondo la loro rispettiva *gravità* (quanto ai reati) e *severità* (quanto alle pene). [...] Conseguentemente, al reato cui l'ordinamento assegna il maggior grado di disvalore dovrebbe idealmente corrispondere la pena più severa prevista per l'ordinamento stesso; e a più bassi gradi di disvalore dovrebbero corrispondere pene di tipologia e/o di intensità via via meno afflittive, sino a giungere al reato il cui disvalore segna la soglia minima della rilevanza penale, al quale dovrebbe corrispondere la pena più lieve prevista dall'ordinamento ».

¹⁰⁵ V. M. Grotto, *op. cit.*, 28, nt. 16.

comminata e il fatto incriminato¹⁰⁶: nella logica della proporzionalità intrinseca, o cardinale, la previsione di una pena così elevata in rapporto alla condotta incriminata rischia, infatti, di pregiudicare l'obiettivo rieducativo di cui all'art. 27 co. 3 Cost¹⁰⁷.

13. La riflessione sui profili di criticità dell'art. 634-*bis* Cp sembra essere la giusta sede per soffermarsi, inoltre, sul problematico rapporto che lega la norma in esame con il lemma dell'“urgenza”. La tensione, sul punto, si fa bifronte.

Per un verso, la nuova incriminazione, salendo sul carro della decretazione (per l'appunto) d'urgenza¹⁰⁸ in assenza dei requisiti legittimanti di cui all'art. 77 Cost., ha contribuito, quota parte, ad acuire lo strappo costituzionale¹⁰⁹ e ad alimentare quel fenomeno di trasmutazione dell'istituto del decreto-legge che, dall'essere la soluzione eccezionale, diviene lo strumento cui il Governo ricorre «in via stabile per la definizione legislativa del proprio programma»¹¹⁰. Di tal maniera, vengono sacrificati, sull'altare – o sul nebuloso simulacro? – della sicurezza pubblica¹¹¹, i principi fondanti del diritto penale, e, più in generale, dell'intero Stato di diritto.

¹⁰⁶ *Ibid.*, 25.

¹⁰⁷ «Laddove la proporzione tra sanzione e offesa difetti manifestamente [...] non ne potrà che discendere una compromissione *ab initio* del processo rieducativo, processo al quale il reo tenderà a non prestare adesione, già solo per la percezione di subire una condanna profondamente ingiusta [...], del tutto svincolata dalla gravità della propria condotta e dal disvalore da essa espressa», C. Cost., 21.9.2016, n. 236. Come è stato osservato, «già la sentenza n. 313 del 1990 istituisce un primo collegamento tra proporzione e finalità rieducativa della pena, di cui all'art. 27, terzo comma, Cost. Il collegamento è poi ripreso dalle successive sentenze n. 343 del 1993, n. 341 del 1994; e infine è chiarito in termini espliciti dalle sentenze n. 68 del 2012 («una pena palesemente sproporzionata — e, dunque, inevitabilmente avvertita come ingiusta dal condannato — vanifica, già a livello di comminatoria legislativa astratta, la finalità rieducativa»)» F. Viganò, *La proporzionalità nella recente giurisprudenza della Corte Costituzionale: un primo bilancio*, in www.sistemapenale.it 8.1.2025, 13. Per un approfondimento, v. anche F. Viganò, *La proporzionalità della pena. Profili di diritto penale e costituzionale*, cit., 233 ss.; G. Pontepino, *La “storia infinita” del sindacato sulla proporzionalità della pena*, in www.sistemapenale.it 9.9.2024, 10.

¹⁰⁸ Sul punto, cfr., *ex multis*, E. Dolcini, *Sicurezza per decreto-legge?*, in www.sistemapenale.it 30.6.2025; R. Balduzzi, *Il decreto con forza di legge e la sicurezza pubblica*, in www.associazionedeicostituzionalisti.it 15.4.2025.

¹⁰⁹ L. Risicato, *op. cit.*, 473.

¹¹⁰ P. Bonini, *Alcune riflessioni sulla decretazione d'urgenza. Il tempo del Governo per i pareri sugli emendamenti*, in *ForQuadCost*, 2, 2023, 169 ss.

¹¹¹ «La formula magica dietro cui si celano le tendenze autoritarie del diritto penale», L. Siracusa, *op. cit.*, 473. Per un approfondimento sul concetto di “sicurezza pubblica”, cfr. V. Mongillo, *Ordine pubblico e sicurezza nel diritto penale: per un'ecologia concettuale quale viatico di razionalizzazione*, in *AP*, 2025, 1; V. Manes, *L'ossessione securitaria*, in www.dirittodidifesa.eu 24.3.2025.

Per altro verso, il legislatore ha del tutto trascurato il problema speculare (e urgente) dell'emergenza abitativa¹¹², che, negli ultimi anni, è andata acuendosi sulla scia delle crisi economica, migratoria, pandemica ed energetica¹¹³.

Davanti a un simile scenario, vi è stato chi ha ravvisato una “doppia violazione dei diritti umani”¹¹⁴ da parte del legislatore che sfodera lo *ius terribile* contro le invisibili condotte di occupazione, salvo poi ritrarre la mano al momento di affrontare il problema della crisi abitativa e di garantire il diritto all'abitazione, quale diritto umano fondamentale sancito dall'art. 11 del Patto Internazionale sui Diritti Economici, Sociali e Culturali, dall'art. 25 della Dichiarazione Universale dei Diritti Umani e dall'art. 31 della Carta sociale d'Europa, nonché annoverato dalla Corte Costituzionale tra i requisiti caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione¹¹⁵.

In questo contesto, il dato che desta maggiore preoccupazione – e cui occorrerebbe rivolgere più ampia attenzione – è rappresentato dalla completa assenza di una dimora (c.d. condizione di *homelessness*)¹¹⁶, al capolinea di quel processo che in ambito sociologico, viene indicato come “disaffiliazione” sociale o “disqualificazione”¹¹⁷.

Le strategie adottate per la gestione del fenomeno in esame si sono rivelate sovente inadeguate, e hanno palesato i loro limiti nel momento in cui hanno tentato di dare una risposta di tipo emergenziale e temporaneo a un problema strutturale e permanente: se ne è avuta chiara rappresentazione nelle misure previste dal Piano

¹¹² Il report statistico nazionale 2024 di Caritas Italiana – consultabile al sito <https://archivio.caritas.it> – ha evidenziato una problematica abitativa nel 22% delle persone, collocando “l'abitare” al terzo posto tra i bisogni complessivi, preceduto solo dalla povertà economica (78,8% del totale dei bisogni) e da problemi correlati all'occupazione (45,9%).

¹¹³ F. Nugnes, *Gli strumenti di contrasto alla homelessness. Prime riflessioni*, in www.federalismi.it 22.3.2023 163.

¹¹⁴ V. *Relazione dell'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione*, op. cit.; cfr. G. Balbi, op.cit., 28. L'Autore evidenzia come non possa «evidentemente sottacersi che quello all'abitazione costituisce un diritto inviolabile della persona 104, con i conseguenti seri dubbi di conformità a Costituzione di una sua compressione *ex lege*».

¹¹⁵ C. Cost. n. 44/2020. Sebbene la Carta fondamentale non ne faccia espresso riferimento, tale diritto è legato a doppio filo al principio democratico di cui all'art. 1 Cost., la cui realizzazione passa dalla garanzia dell'uguaglianza sostanziale di cui all'art. 3 co. 2 Cost., per il tramite dell'adozione, da parte dei pubblici poteri, di interventi a garanzia della tutela di una vita dignitosa che consentano al singolo la partecipazione alla vita politica, economica e sociale, cfr. F. Nugnes, *Gli strumenti di contrasto*, cit., 164.

¹¹⁶ V. F. Nugnes, *Gli strumenti di contrasto*, cit., 164: «in Italia, secondo un'indagine Istat condotta in 15 città italiane grandi e medie, già nel 2014 si contavano oltre 50 mila homeless. Si tratta di una piaga sociale di difficile definizione, rispetto alla quale la Federazione Europea delle organizzazioni che lavorano con persone senza dimora (FEANTSA) ha elaborato una classificazione ETHOS (European Typology of Homeless and Housing Exclusion) secondo cui il disagio è qualificato in base a quattro macro-categorie concettuali: senza tetto, senza casa, sistemazione insicura, sistemazione inadeguata».

¹¹⁷ *Ibid.*

nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr), che hanno assunto un carattere frammentario, specchio delle «criticità derivanti dalla mancanza di una visione complessiva della questione, necessaria per un'efficace azione di contrasto alla povertà abitativa»¹¹⁸.

Solo per citare un esempio, lo strumento del c.d. *Housing First*¹¹⁹ – che mira a superare le condizioni di marginalità sociale coniugando la messa a disposizione di un alloggio con la prestazione di servizi di supporto personalizzati¹²⁰ – si è imbattuto in un limite cronologico di non poco conto, consistente nella fissazione di un termine, pari a ventiquattro mesi, per beneficiare del progetto.

Davanti al fallimento di strumenti utili «nel brevissimo periodo per il perseguimento di un obiettivo di lungo periodo, quale è il recupero di una vita dignitosa (artt. 3 e 2 Cost.)¹²¹, è evidente come il rafforzamento – e, prima ancora, la piena affermazione – del diritto all'abitazione necessiterebbe, piuttosto, di interventi organici e di lungo periodo, della cui definizione dovrebbe farsi carico, anzitutto, l'intervento centralizzato del legislatore statale, nella “determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale” (art. 117 co. 2 lett. m Cost.)¹²².

In questa direzione, la costruzione di progetti *ad hoc* – non ancorati a rigidi limiti temporali e in grado di modellarsi sulle esigenze della persona¹²³ – potrebbe trovare una sponda nel primato che il nostro Paese vanta quanto a edifici in completo stato di abbandono¹²⁴, così imprimendo una svolta virtuosa a una situazione che, nel contesto

¹¹⁸ F. Nugnes, *Povertà abitativa e costituzione. Nuovi itinerari di ricerca*, Torino 2024, 152.

¹¹⁹ Cfr. C. Cortese (a cura di), *Scenari e pratiche dell'housing first. Una nuova via all'accoglienza per la grave emarginazione adulta in Italia*, Milano 2024.

¹²⁰ Così fornendo una risposta non solo per i soggetti *homeless* cronici e multiproblematici, ma, in generale, per i soggetti affetti da grave marginalità, per i quali si rende necessaria un'assistenza integrata., v. F. Nugnes, *Povertà abitativa e Costituzione*, cit., 150.

¹²¹ *Ibid.*, 154.

¹²² Trattasi di un profilo di non facile soluzione, nella misura in cui, con riguardo al diritto all'abitazione, non è stato ancora individuato un “nucleo minimo”. Come è stato osservato, «il punto nodale resta l'individuazione non tanto di un contenuto minimo della prestazione, quanto del contenuto essenziale idoneo a preservare la dignità umana, il che presupporrebbe l'individuazione di un valore assoluto del contenuto essenziale di tale diritto», F. Nugnes, *Gli strumenti di contrasto alla homelessness. Prime riflessioni*, cit., 171.

¹²³ F. Nugnes, *Povertà abitativa e costituzione*, cit., 154.

¹²⁴ Su questa linea, F. Nugnes, *Povertà abitativa e Costituzione*, cit., 156, che evidenzia come la soluzione al problema potrebbe avvalersi dell'utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato, «oltre che da una rigenerazione di aree urbane in un'ottica mirata non solo ad interventi di *housing sociale*, ma anche di Edilizia residenziale pubblica». Come rilevato dall'ultimo Censimento permanente Istat, relativo al 2021 e pubblicato nell'agosto del 2024 (consultabile al sito www.istat.it), in Italia le abitazioni non occupate sarebbero pari al 27,3% del totale (9,6 milioni c.a.), più del triplo del valore registrato in Francia (7,8%) e oltre sei volte superiore a quello della Germania (4,4%), cfr. Rapporto IFEL, presentato durante la Conferenza ANCE *Città nel futuro 2030-2050*, consultabile al sito www.fondazioneifel.it.

di una recente vicenda portata all'attenzione del Giudice delle leggi¹²⁵, è stata condivisibilmente ritenuta, dal giudice *a quo*, «tanto più irrispettos(a) della prevista funzione sociale della proprietà privata ove si consideri la persistente emergenza abitativa che connota la realtà italiana»¹²⁶.

Quel che è certo, è che l'obiettivo del “potenziamento del contrasto alle occupazioni abusive” – di cui si ha traccia nella Relazione illustrativa al c.d. Pacchetto Sicurezza¹²⁷ – non potrà essere raggiunto fino a quando ci si limiterà ad alleviare i sintomi, senza preoccuparsi di guarire la patologia (*id est*, l'emergenza abitativa che è sovente la matrice del fenomeno criminale in questione), e continuando a fare affidamento sulle clausole di invarianza finanziaria (art. 38 d.l. n.48/2025)¹²⁸.

Le tendenze attuali sono, però, tutt'altro che rassicuranti: al momento in cui si scrive, nei primi prospetti sulle «pubbliche spese» che dovrebbero sostenere l'adozione dei «mezzi (realmente) efficaci» per assicurare la «tranquillità pubblica»¹²⁹ – vale a dire, nelle bozze della Legge di Bilancio 2026 – non compare alcuna misura finalizzata a contrastare la crisi abitativa di famiglie, studenti e lavoratori¹³⁰.

14. In conclusione, è opportuno soffermarsi sull'innesto della nuova fattispecie all'interno dell'impianto codicistico.

La scelta operata dal legislatore, *prima facie*, sembrerebbe allinearsi al dettato dell'art. 3-bis Cp. Nondimeno, alla luce di quanto fin qui esposto, è evidente come l'osservanza della riserva di codice¹³¹ – quale criterio di riordino, deputato a razionalizzare e rendere maggiormente conoscibile e comprensibile la normativa

¹²⁵ C. Cost. 27.2.2024, n. 18

¹²⁶ Cfr. Ord. Trib. Firenze 17.4.2023, iscritta al n. 74 del registro ordinanze 2023, con cui il Tribunale ordinario di Firenze, sezione prima penale, in composizione monocratica, ha sollevato, in riferimento agli artt. 2, 3, 42 e 47 della Costituzione, questioni di legittimità costituzionale dell'art. 633 del codice penale, «nella parte in cui si applica anche all'invasione a scopo abitativo di edifici in stato di abbandono da più anni».

¹²⁷ Relazione illustrativa al d.l. n. 48/2025, 14.

¹²⁸ Cfr. *Comunicato AIPDP, op. cit.*, 2: «Ancora una volta la politica sembra preferire il diritto penale “a costo zero”, rinunciando a promuovere investimenti che – essi sì nel rispetto dei principi costituzionali! – potrebbero realmente migliorare il benessere sociale, anche sotto il profilo delle condizioni della sicurezza collettiva. Viceversa, in assenza di interventi strutturali, la suggestiva quanto vaga nozione di “sicurezza pubblica”, rischia di rimanere una formula vuota e priva di riscontri concreti, come già reso palese da precedenti esperienze legislative e, proprio, da altri “decreti sicurezza”».

¹²⁹ Più di quanto non possa fare la previsione di nuove fattispecie di reato, C. Beccaria, *Dei delitti e delle pene*, richiamato dal *Comunicato AIPDP, op. cit.*, 2.

¹³⁰ Cfr. L. avestri, *Assoimmobiliare: «Legge di Bilancio senza misure contro la crisi abitativa»*, in *www.ilsole24ore.com* 21.10.2025.

¹³¹ Sulla qualificazione della “riserva di codice” nell'alternativa tra regola e principio, cfr. G. Losappio, *Riserva di codice penale. La ri-codificazione che decodifica* (codex reloaded), in *www.archiviopenale.it* 6.3.2023, 11.

penale¹³² – si sia arrestata al piano della mera forma, senza rispecchiarne la *ratio*, che, nell'intervento in esame, risulta del tutto svilita.

Se è vero che l'art. 3-bis Cp «non offre [...] alcun indice orientativo per stabilire con certezza il carattere organico di una determinata disciplina penale», è anche vero che il carattere eterogeneo di figure criminose riunite sotto la medesima rubrica, le incongruenze concettuali che le connotano e le difficoltà di coordinamento (interno ed esterno) che ne derivano, rappresentano, fuor di dubbio, la negazione del principio ivi cristallizzato.

A ben vedere, dunque, l'introduzione del reato di *Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui* segna una frattura rispetto alla l. 67/2014 non solo sul piano dei contenuti, ma anche rispetto alla funzione attribuita – quantomeno, come dichiarazione d'intenti – al Codice, che dismette le funzioni di garante della razionalità e di strumento di contenimento dell'intervento penale, per imporsi quale simbolo della massima espressione dello *ius terribile*.

Quando l'inquietante ipertrofia del sistema penale¹³³ impatta sull'impianto codicistico, l'effetto che si ottiene è quello dello «strisciante “codicentrismo” di facciata e senza bussola che non esprime né una contro-spinta dell'inflazione penalistica, né quella rivitalizzazione della dimensione assiologica che il ritorno all'ideale “casa madre” del diritto penale dovrebbe essere in grado di assicurare»¹³⁴.

A fronte dell'incapacità del legislatore di sviluppare strategie e valutazioni complessive, sulla base di un approccio sistematico e di una visione d'insieme¹³⁵, appare sempre più labile il confine che separa «il versante del *fiat codex et pereat iustitia* da quello del *fiat codex ne pereat iustitia*»¹³⁶, e l'idea di un *corpus unitario* e armonico di norme rischia di incagliarsi sui fondali della *mera utopia*¹³⁷.

¹³² V. *Relazione illustrativa allo Schema di decreto legislativo recante: “Disposizioni di attuazione del principio di delega della riserva di codice nella materia penale a norma dell'articolo 1, comma 85, lettera q), della legge 23 giugno 2017, n. 103*, 1; cfr. T. Padovani, *Diritto penale*, Milano 2019, 11 ss.

¹³³ A. Cavaliere, *Il diritto penale minimo in Alessandro Baratta: per un'alternativa alla “cultura del penale”*, in www.archiviopenale.it 20.9.2018, 1.

¹³⁴ G. Losappio, *Riserva di codice penale.*, cit., 20.

¹³⁵ A. Gargani, *Il diritto penale quale extrema ratio tra post modernità e utopia*, in *RIDDP* 2018, 1512.

¹³⁶ G. Losappio, *Riserva di codice penale.*, cit., 2.

¹³⁷ C. Paliero, *L'autunno del patriarca. Rinnovamento o trasmutazione del diritto penale dei codici?*, in *RIDPP* 1994, 1250.