

# Locazione e cessione alloggi a stranieri irregolari

## Istruzioni di Confappi:

- 1) i locatori devono controllare il permesso di soggiorno dei propri inquilini stranieri (cioè non facenti parte della Comunità Europea) sia all'atto della stipula del contratto che del rinnovo;
- 2) inserire nei contratti di locazione apposite clausole, per il caso in cui il permesso di soggiorno perda efficacia, già predisposte dalle sedi territoriali della Confappi, volte a scongiurare il pericolo di confisca dell'immobile;
- 3) per qualunque dubbio - stante la gravità della sanzione - rivolgersi alla sede Confappi più vicina

## di Matteo Rezzonico

L'articolo 12 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998, numero 286 (Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero) - dopo l'aggiunta del comma 5 bis, ad opera del Decreto Legge 23 maggio 2008, numero 92 - deve essere inquadrato nell'esteso programma di lotta all'immigrazione clandestina e alla criminalità ad essa conseguente.

Ad evidenza, la condotta incriminata consiste nella cessione - con qualsiasi modalità, compreso il comodato - di un alloggio ovvero nella cessione in locazione di immobile a "stranieri", privi di titolo di soggiorno, dovendosi intendere per "stranieri", i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea e gli apolidi (articolo 1, comma 1, Decreto Legislativo 286/1998).

Sotto il profilo soggettivo, la condotta è punita a condizione che sussista il dolo specifico, costituito dall'intento del cedente di conseguire "un ingiusto profitto", dalla cessione dell'alloggio e dalla situazione di illegalità dello straniero. E, dunque, salvo che la condotta non costituisca più grave reato (ad esempio, favoreggiamento della prostituzione etc), ad integrare il dolo specifico non è sufficiente la onerosità del contratto, ma occorre la dimostrazione che il contraente - approfittando della situazione di illegalità dello straniero - abbia conseguito condizioni contrattuali di particolare vantaggio, rispetto agli ordinari canoni di mercato.

Occorre peraltro tenere conto che il Decreto Legge 92/2008 è stato modificato in sede di conversione. Ed è in quest'ottica che il Tribunale di Brescia, ordinanza 30

luglio 2008, ha individuato, nella fattispecie in esame, due distinte condotte: quella di chi dà alloggio a uno straniero irregolare a titolo oneroso, in un immobile di cui l'agente abbia la disponibilità e quella di chi cede allo straniero un immobile, anche, ma non solo, in locazione. Secondo il Tribunale di Brescia, il dolo specifico dell'ingiusto profitto deve peraltro intendersi

### **Art. 12, comma 5 bis Dlgs 25/7/1998 (comma modificato dalla legge 15/7/2009, n. 94)**

*Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio ovvero cede, anche in locazione, un immobile ad uno straniero che sia privo di titolo di soggiorno al momento della stipula o del rinnovo del contratto di locazione, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni. La condanna con provvedimento irrevocabile ovvero l'applicazione della pena su richiesta delle parti a norma dell'articolo 444 del codice di procedura penale, anche se è stata concessa la sospensione condizionale della pena, comporta la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea al reato. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni vigenti in materia di gestione e destinazione dei beni confiscati. Le somme di denaro ricavate dalla vendita, ove disposta, dei beni confiscati sono destinate al potenziamento delle attività di prevenzione e repressione dei reati in tema di immigrazione clandestina*

riferito unicamente alla prima condotta, ciò risultando sia dalla sua collocazione lessicale “chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio..”, che dal rilievo per il quale in tale ambito si colloca esclusivamente la previsione espressa del requisito della onerosità. Ciò risalta vieppiù – si legge nella richiamata ordinanza del Tribunale di Brescia - ove si osservi che l’esplicita menzione di quest’ultimo requisito non si concilia, in una visione unitaria della fattispecie (tale da estendere, dunque, anche alla seconda parte la portata del dolo specifico), con il richiamo espresso, nella seconda parte, al contratto di locazione, per sua natura eminentemente oneroso. Tale interpretazione si giustifica, sul piano sistematico, in ragione del diverso disvalore delle condotte, che ha indotto il legislatore, in sede di conversione, a diversamente considerare i comportamenti diretti a procurare temporaneo alloggio allo straniero irregolare (comportamenti penalmente rilevanti solo se non di mera ospitalità, ossia se qualificati dalla onerosità e dall’ulteriore finalità di ingiusto profitto), da quelli volti ad immetterlo nella disponibilità esclusiva e titolata di un immobile mediante l’attribuzione di diritti reali o personali di godimento (comportamenti incriminati ex se, indipendentemente dalla pattuizione).

E, dunque – secondo l’ordinanza richiamata - la cessione in locazione a stranieri irregolari configura la fattispecie di reato di cui all’articolo 12, comma 5 bis, a prescindere dal dolo specifico.

Il dolo specifico era comunque già richiesto dal reato di favoreggiamento dell’immigrazione dello straniero abusivo, di cui all’articolo 12 del Decreto Legislativo 286/1998, posto che “ai fini della configurazione del reato di favoreggiamento della permanenza nel territorio dello Stato di immigrati clandestini previsto dall’art. 12, comma 5, d.lg. n. 286 del 1998 (T.u. delle disposizioni concernenti la disciplina dell’immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), non è sufficiente che l’agente abbia favorito la permanenza nel territorio dello Stato di immigrati clandestini mettendo a loro disposizione unità abitative in locazione, ma è necessario che ricorra il dolo specifico, costituito dal fine di trarre un ingiusto profitto dallo stato di illegalità dei cittadini stranieri, che si realizza quando l’agente, approfittando di tale stato, imponga condizioni particolarmente onerose ed esorbitanti dal rapporto sinallagmatico” (Cassazione Penale 23 ottobre 2003, numero 46.070).

Rispetto alla fattispecie di reato di cui all’articolo 12, comma 5, Dlgs 286/1998, la previsione di cui all’articolo 5 bis, configura una ipotesi speciale, posto che la condotta incriminata è quella della cessione dell’alloggio allo straniero abusivo anche mediante locazione e non quella di favorirne la permanenza nel territorio dello Stato.

In ogni caso, il comma 5 bis dell’articolo 12 Dlgs 286/1998 prevede che alla condanna irrevocabile segua la confisca dell’immobile, salvo quando quest’ultima appartenga a persona estranea al reato.

Devono ritenersi persone estranee al reato non solo coloro i quali non hanno concorso alla consumazione dello stesso e, in particolare, coloro che non hanno avuto alcun tipo di coinvolgimento colpevole, diretto o indiretto, nel reato: si pensi all’ipotesi in cui la contrattazione del canone sia avvenuta tramite mediatore. Nel caso invece in cui il proprietario e il mediatore abbiano partecipato insieme alla causazione del reato, si applica il disposto di cui all’articolo 110 Codice Penale, secondo cui “quando più persone concorrono nella causazione di un reato, ciascuna di esse soggiace alla pena per questo stabilita...”

Ove sia riscontrata la sussistenza della fattispecie di cui all’articolo 12, comma 5 bis, la confisca dell’immobile è obbligatoria anche nell’ipotesi in cui l’imputato abbia patteggiato, a norma dell’articolo 444 Codice di Procedura Penale e nell’ipotesi in cui all’imputato sia concesso il beneficio della sospensione condizionale della pena. Quest’ultima disposizione deve però ritenersi pleonastica, alla luce dell’articolo 164, comma 3, Codice Penale, per il quale, la sospensione condizionale della pena rende inapplicabili le misure di sicurezza, ad eccezione di quella patrimoniale della confisca.

Si tenga in ogni caso presente che, in via strumentale alla confisca, il PM può procedere al sequestro dell’immobile, a norma dell’articolo 321 Codice di Procedura Penale.

Il Consiglio Superiore della Magistratura, con deliberazione 1° luglio 2008, ha già fornito una prima interpretazione dell'articolo 12, comma 5 bis, Legge 286/1998, evidenziando che la nuova disposizione può dare luogo “ad alcune questioni interpretative di non agevole soluzione, sia in punto di individuazione dei soggetti responsabili in caso di locazione attraverso un contratto di mediazione o di agenzia, sia in punto di accertamenti richiesti a chi concede l'alloggio al cittadino straniero, sia in punto di carenza del titolo di soggiorno sopravvenuta nel corso del rapporto di locazione”.

## **La validità ed efficacia del permesso di soggiorno nel corso della locazione**

Il permesso di soggiorno deve ovviamente sussistere ed essere valido non solo alla data di stipulazione del contratto, ma per tutta la durata della locazione, anche quando quest'ultima abbia durata superiore a quella del permesso di soggiorno. Sotto questo profilo, la scadenza del permesso di soggiorno, nel corso della locazione, può costituire motivo di risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta, a norma dell'articolo 1467 Codice Civile, quando il mancato rinnovo del permesso di soggiorno configuri un evento straordinario ed eccezionale, che alteri il rapporto di proporzionalità tra le reciproche prestazioni dei contraenti. Salvo invocare - da parte del locatore - la nullità del contratto, a norma dell'articolo 1418 Codice Civile.

E' comunque prudente che il proprietario inserisca, nel contratto, una clausola risolutiva espressa, a norma dell'articolo 1456 Codice Civile, che preveda la risoluzione di diritto del contratto, in caso di cessazione e/o mancato rinnovo del permesso di soggiorno e di violazione del divieto di sublocazione dell'immobile, che occorre espressamente vietare.

Anche in assenza di una clausola risolutiva espressa, il mancato rinnovo del permesso di soggiorno può integrare il grave inadempimento che giustifica la risoluzione del contratto, a norma degli articoli 1453 e 1455 Codice Civile.

E' invece dubbio se, nel caso di specie, si possa utilizzare il contratto transitorio, a norma dell'articolo 5 Legge 431/98 e del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 30 dicembre 2002, posto che gli Accordi stipulati in sede locale, tra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini, non menzionano espressamente - tra i motivi di transitorietà - quello relativo alla durata del permesso di soggiorno.

### RIFERIMENTI NORMATIVI

Codice Civile;

Codice Penale;

Codice di Procedura Penale;

Legge 20 febbraio 1958, numero 75;

Decreto Legislativo 25 luglio 1998, numero 286;

Legge 9 dicembre 1998, numero 431;

Decreto Ministeriale, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002;

Decreto Legge 23 maggio 2008, numero 92;

Legge 24 luglio 2008, numero 125;

Cassazione Penale 23 ottobre 2003, numero 46.070;

Risoluzione Consiglio Superiore della Magistratura, 1 luglio 2008;

Tribunale di Brescia, ordinanza 30 luglio 2008.