

## **BGE 101 IV 213**

Bundesgericht (BGE), 1975-01-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_101\\_IV\\_213](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_101_IV_213)

FR: ATF 101 IV 213

IT: DTF 101 IV 213

### **Regeste**

Regeste Art. 335 und 400 StGB. Kantonale Strafbestimmungen im Mietwesen. Art. 335 und 400 StGB sind nicht verletzt, wenn ein Kanton, um die Anwendung seiner ergänzenden Bestimmungen über Sicherheitsleistung in Mietverhältnissen durchzusetzen, ihre Übertretung strafrechtlich ahndet (Busse).

Regeste Art. 335 et 400 CP. Droit pénal cantonal en matière de loyer. Les art. 335 et 400 CP ne sont pas violés, lorsqu'un canton réprime pénalement (par une amende), pour en assurer l'application, la violation des dispositions complémentaires qu'il a édictées en matière de fourniture de sûretés dans le contrat de bail.

Regesto Art. 335 e 400 CP. Norme penali emanate dai cantoni in materia di locazioni. Non viola gli art. 335 e 400 CP il cantone che, per assicurare l'attuazione delle proprie disposizioni complete in materia di deposito di garanzia nei rapporti di locazione, punisce la loro trasgressione con una sanzione penale (multa).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) - L'art. 6, relativo alla "garanzia prestata dal conduttore", del decreto federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione, del 30 giugno 1972 (RS 221.213.1, RU 1972 pag. 1703, designato in seguito: DFPAL) stabilisce: "1 Se il conduttore ha dovuto prestare una garanzia pecuniaria, questa deve fruttare interessi almeno al saggio usuale per i depositi a risparmio della banca cantonale nel Cantone interessato. La garanzia non può superare l'equivalente di tre pigioni mensili.

#### **E. 2**

A ragione il ricorrente non contesta nel suo gravame che il legislatore cantonale poteva, senza violare il diritto federale, ordinare al locatore di depositare in modo fruttifero presso una banca autorizzata, entro dieci giorni dal ricevimento, le garanzie prestate dall'inquilino. È vero che il legislatore federale ha rinunciato ad emanare una disciplina dettagliata sul deposito e il ritiro di queste garanzie, quale quella già allora in vigore nel Cantone di Vaud; egli ha infatti considerato che una siffatta disciplina a livello federale sarebbe stata sproporzionata all'importanza del problema (FF 1972 I ad art. 8, pag. 1002/1003). Cionondimeno, come già si è rilevato, egli ha espressamente riservato nell'art. 6 cpv. 2 DFPAL ai Cantoni il diritto di emanare disposizioni complementari. La disciplina adottata dal Cantone di Vaud, come pure quella successiva ed analoga emanata dal Cantone Ticino, assicurano all'inquilino i frutti della garanzia depositata e impediscono in pari tempo al locatore, pur non restringendone gli interessi legittimi, di utilizzare abusivamente il deposito. La normativa di cui trattasi appare quindi proporzionata allo scopo da essa perseguito, come già è stato deciso in DTF 98 Ia 502 /503.

### E. 3

Il ricorrente fa valere che con l'art. 31 seg. DFPAL il legislatore federale ha disciplinato esaurientemente la tutela penale dell'inquilino contro gli abusi a cui si riferisce tale decreto federale. Disposizioni penali per la violazione di norme cantonali complete emanate ai sensi dell'art. 6 cpv. 2 DFPAL sono quindi, a suo avviso, carenti di una base legale; l'art. 335 n. 1 cpv. 1 CP non può, per la stessa ragione, entrare in considerazione. D'altro canto - soggiunge il ricorrente - le norme cantonali complete in questione hanno per scopo quello di garantire in ogni caso all'inquilino il pagamento degli interessi sul denaro da lui depositato e di impedire che quest'ultimo sia ritirato senza la sua firma; esse sono pertanto norme di diritto civile, non destinate come tali ad assicurare l'applicazione delle disposizioni cantonali in materia di amministrazione BGE 101 IV 213 S. 216 ai sensi dell'art. 335 n. 1 cpv. 2 CP, sicché anche quest'ultima ipotetica base legale appare esclusa. a) Gli art. 31 seg. DFPAL si riferiscono alla disciplina del diritto federale. Da detti articoli non può essere dedotto che i Cantoni sono solamente competenti a regolare più in dettaglio il deposito e il ritiro delle garanzie prestate dagli inquilini. I Cantoni devono anche poter far applicare coercitivamente la disciplina da essi posta. Nella competenza loro attribuita di emanare disposizioni complete a favore degli inquilini è quindi compresa anche la competenza d'emanare norme intese ad assicurare l'attuazione di dette disposizioni. Già la legge vodese del 15 settembre 1971, evocata nella sentenza riprodotta in DTF 98 Ia 493 segg., conteneva analoghe norme penali. b) Il DFPAL e le disposizioni cantonali complete sono intesi a proteggere gli inquilini da pigioni abusive e da altre pretese abusive dei locatori (art. 1 DFPAL). Tale disciplina era divenuta necessaria per il fatto che un'estesa penuria di abitazioni aveva indotto numerosi inquilini ad accettare, pur di trovare alloggio, condizioni obiettivamente ingiustificate. La normativa sopra menzionata intende combattere questa forma di sfruttamento usurario di una diffusa situazione sociale d'emergenza. Tali pratiche usuarie formano oggetto in Svizzera del diritto penale economico, e non della legislazione penale ordinaria (HAFTER, Parte speciale, vol. 1, pag. 305; SCHWANDER, Lehrbuch, No 581, pag. 362; cfr. anche SCHÖNKE/SCHRÖDER, § 302a, No 1, e RITTER, Lehrbuch des österreichischen Strafrechts, Parte speciale, pag. 259; BERTHOLD KRÄSSIG, Wucher und Ausbeutung, in "Materialien zur Strafrechtsreform", vol. II, "Rechtsvergleichende Arbeiten", Parte speciale, pag. 400). In quanto nelle prescrizioni del diritto cantonale sul deposito delle garanzie si ravvisino norme di diritto pubblico (per quanto concerne la legge vodese che ha servito come modello, cfr. DTF 98 Ia 492 segg., in particolare consid. 3, 4 e 7), il Cantone era autorizzato, in base agli art. 3 e 335 n. 1 cpv. 2 CP, a prevedere disposizioni penali per il caso di trasgressione. Perché tali disposizioni siano conformi al diritto federale non occorre che un'autorità cantonale sia espressamente incaricata di vigilare sull'osservanza delle norme sul deposito e il ritiro delle garanzie. Tenuto conto della natura della materia così disciplinata è sufficiente che BGE 101 IV 213 S. 217 l'autorità penale intervenga su denuncia degli inquilini, di terzi o eventualmente di altre autorità. c) In quanto si voglia, per converso, e seguendo l'argomentazione del ricorrente, ravvisare nell'obbligo del locatore di depositare presso una banca le garanzie prestate dall'inquilino una norma di diritto civile, tale qualificazione non vale ad impedire al legislatore cantonale di considerare le trasgressioni quali contravvenzioni ai sensi dell'art. 335 n. 1 cpv. 1 CP. Non sono infrequenti i casi in cui beni giuridici individuali sono tutelati tanto dal diritto civile che da quello penale, e ciò perché laddove i diritti del singolo appaiono minacciati in settori di grande importanza o in misura assai estesa, la fiducia nell'ordinamento giuridico rischia di venire meno. È per tale motivo

che, per esempio, alla protezione della personalità garantita dagli art. 27 seg. CC e 45 segg. CO si accompagna, parallelamente, la protezione penale ai sensi degli art. 111 segg. CP. Parimenti la protezione dei beni patrimoniali assicurata dal diritto civile è, sino ad un certo punto, rafforzata da quella del diritto penale. Ove una parte contraente si trovi, sotto il profilo economico, in una posizione sfavorevole, la protezione garantita dal diritto civile non è sempre sufficiente. Tale situazione può presentarsi, oltre che nell'ambito del diritto del lavoro, anche in quello delle locazioni, qualora vi sia penuria d'alloggi. La tutela del diritto penale può in questi casi integrare quella offerta dal diritto civile. Ne segue che la multa inflitta al ricorrente in base ad una legge cantonale che si fonda su di una competenza speciale espressamente riconosciuta dal DFPAL, non viola l'art. 335 né l'art. 400 CP, né un'altra disposizione del diritto federale.

#### **E. 4**

Esula da questo giudizio, ai sensi dell' art. 269 cpv. 2 PP, la questione se la legge cantonale di cui trattasi e, di conseguenza, la decisione penale cantonale che su di esse si fonda, siano compatibili con il diritto costituzionale cantonale o federale. Dispositiv Il Tribunale federale pronuncia: Il ricorso è respinto.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.