

## LOCAZIONE DI IMMOBILE ED ESERCIZIO DEL MERETRICIO

Il sequestro di un immobile locato a scopo di esercizio di una casa di prostituzione è legittimo allorché l'immobile appaia specificamente, organicamente e stabilmente strumentale rispetto all'attività illecita. Nel caso di specie sono da ritenersi sussistenti sia il "fumus commissi delicti" che il "periculum in mora" legittimanti il sequestro preventivo, in presenza delle seguenti circostanze: immobile locato adibito ad attività di prostituzione ; pagamento del canone di locazione in contanti, ritirato personalmente dal proprietario senza il rilascio di alcuna ricevuta; formazione di un falso contratto di locazione dal quale l'immobile risultava locato ad un soggetto fittizio e, sotto il profilo del periculum in mora, protratta destinazione, in modo continuativo e per diversi mesi, dell'immobile all'attività di prostituzione.

\* *Cass. pen., sez. III, 18 ottobre 2011, n. 37516 (ud. 13 luglio 2011), X.*

In tema di reati contro la moralità pubblica ed il buon costume, integra il delitto di favoreggiamento della prostituzione la condotta consistente nel prendere in locazione, nell'interesse di una prostituta extracomunitaria, un alloggio dove quest'ultima possa esercitare il meretricio.

\* *Cass. pen., sez. III, 13 gennaio 2009, n. 810 (ud. 4 dicembre 2008), X, in Riv. pen. 2009, 697 e in Arch. loc. e cond. 2009, 356.*

Costituisce favoreggiamento della prostituzione il mettere a disposizione di una prostituta, anche a titolo di locazione, un appartamento, in quanto ciò costituisce attività idonea a procurare favorevoli condizioni per l'esercizio della prostituzione stessa.

\* *Cass. pen., sez. III, 24 settembre 2007, n. 35373 (ud. 23 maggio 2007), Galindo Ortiz e altro.*

Per la configurabilità del reato di favoreggiamento della prostituzione di cui all'art. 3, n. 2, della L. n. 75/1958 oltre alla pluralità delle persone dedite al meretricio è necessario il dolo specifico, ovvero che il locatore al momento della stipulazione del contratto (o quanto meno della sua eventuale rinnovazione, espressa o tacita) abbia consapevolezza che l'immobile locato sarà destinato dal conduttore all'esercizio del meretricio. Ne consegue che la consapevolezza acquisita dal locatore successivamente alla conclusione del contratto (o della sua eventuale rinnovazione) configura altre ipotesi criminose previste dall'art. 3 cit., ma non quella contestata.

\* *Cass. pen., sez. III, 26 marzo 2007, n. 12424 (ud. 20 febbraio 2007), Collura.*

Il conduttore di un immobile, ai sensi dell'articolo 1587 c.c., viola l'obbligo di usare la diligenza del buon padre di famiglia nel godimento della cosa locata non soltanto quando rechi danni materiali alla stessa, ma anche quando agisca in modo tale da ledere l'interesse del locatore alla conservazione del suo valore locativo. In particolare, il comportamento del conduttore che consenta l'esercizio del meretricio nell'immobile locato ad uso albergo, anche se riveste carattere di illecito penale, può assurgere a causa determinante della risoluzione del contratto se si concreti in una violazione dell'articolo 1587 c.c. e, cioè, in un abuso della res locata che in qualche modo la pregiudichi. (Nella specie, la S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha cassato con rinvio la sentenza della corte di merito perchè questa, avendo ravvisato inadempimento del conduttore per essere l'albergo destinato all'esercizio del meretricio, lo aveva ritenuto di gravità tale da comportare la risoluzione del contratto, affermando genericamente che «ogni ulteriore considerazione pare superflua anche in ordine al pregiudizio che ne conseguiva per le proprietarie a seguito della diffusione di tali notizie»).

\* *Cass. civ., sez. III, 14 novembre 2006, n. 24206, Casaglia ed altro c. De Leon.*

Non integra il reato di locazione di immobile al fine dell'esercizio di una casa di prostituzione concedere in locazione un appartamento all'interno del quale, sebbene con frequente turnazione, venga esercitata la prostituzione di volta in volta da una sola donna, in quanto, per integrare il concetto di casa di prostituzione, è necessario il contestuale esercizio del meretricio da parte di più persone negli stessi locali ed, all'interno dello stesso locale, l'esistenza di una sia pur minima forma di organizzazione.

\* *Cass. pen., sez. III, 20 maggio 2004, n. 23657 (c.c. 16 aprile 2004), P.M. in proc. Rinciari.*

Il concorso tra il reato di favoreggiamento della prostituzione con il reato di locazione di immobile al fine di esercizio di una casa di prostituzione è configurabile quando le condotte realizzate non si svolgano in un unico contesto e non consistano in attività strettamente correlate alla destinazione dell'abitazione all'esercizio del meretricio. (Fattispecie nella quale il locatore ha posto in essere condotte eccedenti quelle

necessarie ad adibire l'abitazione al fine di esercizio di una casa di prostituzione, pubblicando sulla stampa avvisi e predisponendo apparati telefonici idonei a raccogliere gli appuntamenti).

\* *Cass. pen., sez. III, 27 gennaio 2003, n. 3874 (ud. 20 dicembre 2002), Verzicco, in Arch. loc. e cond. 2003, 651.*

Per integrare il concetto di casa di prostituzione previsto nei nn. 1 e 2 dell'art. 3 della legge 20 febbraio 1958 n. 75 è necessario un minimo, anche rudimentale, di organizzazione della prostituzione, che implica una pluralità di persone esercenti il meretricio. Il reato di chi, avendo la proprietà o l'amministrazione di una casa, la concede in locazione a scopo di esercizio di una casa di prostituzione non sussiste, pertanto, quando il locatore conceda in locazione l'immobile ad una sola donna, pur essendo consapevole che la locataria è una prostituta, e che eserciterà nella casa locata autonomamente e per proprio conto. (La Corte ha in proposito precisato che il locatore potrà rispondere in tale caso di favoreggiamento ai sensi dell'art. 3 n. 8 della stessa legge).

\* *Cass. pen., sez. III, 7 luglio 1999, n. 8600 (ud. 19 maggio 1999), Campanella P.*

L'art. 3 n. 2 legge 20 febbraio 1958, n. 75, punisce non solo il proprietario ma anche l'amministratore della casa che viene data in locazione a scopo di esercizio di una casa di prostituzione. Il termine amministratore comprende chiunque abbia la disponibilità della casa in locazione a scopo di esercizio di casa di prostituzione, e quindi anche il locatario che subaffitti la casa a tale scopo.

\* *Cass. pen., sez. III, 7 giugno 1983, n. 5484 (ud. 26 gennaio 1983), Donato.*

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

**[Banche dati CONFEDILIZIA](#)**.