

Il Condomio vittima di stalking: LA CORTE DI CASSAZIONE CHIARISCE

di Antonino Spinoso *

Vi è un fenomeno che da alcuni anni si è purtroppo largamente diffuso in ambiente condominiale, nel quale affonda sempre più le sue radici: parliamo dello *stalking* condominiale, che, proseguendo nella metafora botanica, attecchisce e prospera in un ambiente, quale quello condominiale, caratterizzato, per definizione, da un contesto abitativo condiviso da più persone, cioè da una sorta di "semi convivenza", spesso infranta da comportamenti di soggetti che non riescono a mantenere un corretto equilibrio nei rapporti con gli altri residenti¹.

Non è un caso se uno dei più geniali umoristi del secolo scorso, Marcello Marchesi, usava, parafrasando la celeberrima massima del filosofo inglese Thomas Hobbes, un'efficace definizione per descrivere l'ambiente condominiale: "*homo condòmini lupus*", espressione che spiega plasticamente e mirabilmente la pretesa di alcuni soggetti, nell'affrontare problemi di convivenza nello stabile condominiale (dai rumori all'utilizzo di spazi e beni comuni, dai rapporti interpersonali, spesso conditi con insulti e minacce, alla diffamazione e alla intimidazione) di prevaricare gli altri sulla base di ragioni relazionali e psicologiche dominate da rancori, da sete di rivalsa, quando non addirittura di vendetta, da questioni di principio e da una lunga serie di fattori, che possono purtroppo sfociare in comportamenti che travalicano i limiti del codice penale.

In questa cornice, il Condominio rischia di vedere crescere odio e intolleranza, che si manifestano attraverso comportamenti che vanno poi ad affollare le aule di giustizia e ad oberare i giudici penali (e anche quelli civili nelle conseguenti cause di risarcimento dei danni).

Un reato dunque, quello dello *stalking* condominiale, statisticamente molto diffuso (secondo solo, in una non invidiabile classifica, allo *stalking* di natura sentimentale) e per questo oggetto di sempre più numerosi interventi giurisprudenziali e dottrinali.

In questa sede ce ne occupiamo sotto un particolare profilo, grazie alle statuizioni della Quinta Sezione Penale della Corte di Cassazione, che, con la sentenza n° 20386 emessa il 1° aprile 2025 e depositata il 3 giugno 2025, ha offerto un contributo chiarificatore in merito all'identificazione del soggetto passivo dello *stalking* posto in essere in ambito condominiale.

Partiamo dal reato: si tratta di una figura relativamente nuova, introdotta solo il 23 aprile 2009, con la Legge n° 38², che ha arricchito il codice penale di una nuova disposizione, l'art. 612 *bis*, a norma del quale è punito "*chiunque, con condotte reiterate, minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante e grave stato di ansia o di paura ovvero da ingenerare un fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona al medesimo legata da relazione affettiva ovvero da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita*".

In realtà la normativa parla, per definire il reato, di "*atti persecutori*", ma anche chi, come me, detesta inutili inglesismi, deve riconoscere che il termine comunemente utilizzato – *stalking* – appare più idoneo, di più immediata comprensione ed è comunque di ormai definitiva diffusione.

A ben vedere, rispetto alla generica espressione normativa "*atti persecutori*", il termine inglese descrive il fenomeno in maniera più efficace, in quanto deriva dal verbo "*to stalk*", che origina nel lessico venatorio anglosassone e corrisponde, non al semplice porre in essere un atto oppressivo o persecutorio, ma ai più specifici concetti di braccare, inseguire, fare la posta.

Infatti non è sufficiente, per integrare una fattispecie di *stalking*, un singolo episodio minaccioso o molesto, essendo elemento peculiare del reato la "reiterazione", che non pretende cadenze cronologiche predefinite, ma pluralità di condotte, anche se "*intervallate da un prolungato lasso temporale*"³.

La scelta del legislatore di introdurre nell'ordinamento tale specifico reato risponde alla volontà, già emersa in altri Paesi, di prevedere una sanzione autonoma per un fenomeno in costante crescita anche nella realtà sociale italiana. La previsione della nuova fattispecie delittuosa appariva quanto mai necessaria, laddove, prima della novella del 2009, i comportamenti aventi natura persecutoria erano puniti attraverso differenti fattispecie di reato, quali la molestia, l'ingiuria, la violenza privata, le lesioni, con l'inevitabile inconveniente che, essendo necessario che tali comportamenti integrassero tutti gli elementi tipici dei corrispettivi reati, sussistessero oggettive difficoltà nel fronteggiare il fenomeno dello *stalking*, che si concretizza in qualcosa di più delle fattispecie criminose da cui deriva.

Il delitto in questione è connotato da una natura plurioffensiva, in quanto si propone come *ratio* la tutela, non solo della libertà morale della persona offesa, ma anche della sua tranquillità, della serenità psicologica e inoltre della salute psico-fisica: ciò è confermato dal dettato testuale della norma dell'art. 612 *bis* c.p., che richiede, perché ne siano integrati gli estremi, che la condotta sia realizzata con modalità, purtroppo molto frequenti in ambito condominiale, tali da cagionare ansia e paura, da ingenerare fondato timore per l'incolumità o da determinare (o meglio costringere) la modifica delle abitudini di vita, senza peraltro che sia necessaria la lesione cumulativa di detti beni giuridici, poiché anche la violazione di uno di essi è sufficiente a determinare l'offensività della condotta⁴.

Premesse le considerazioni di ordine generale sul delitto in parola, entrando nello specifico si può dire che il c.d. *stalking* condominiale è quel reato commesso da chi pone in essere comportamenti molesti o persecutori ai danni di

residenti nello stabile, tali da ingenerare in loro grave e perdurante stato di ansia, frustrazione e paura per sé o per i propri familiari e da costringerli a cambiare le proprie abitudini di vita.

L'identificazione della parte offesa dal reato, del soggetto cioè titolare del bene giuridico leso, è evidentemente fondamentale in diritto penale, tanto più quando la condotta criminosa viene posta in essere in un ambiente, come quello condominiale (ma lo stesso potrebbe dirsi per l'ambito familiare), nel quale si registra la convivenza di una pluralità di soggetti.

Cerchiamo di spiegare meglio la problematica.

Nell'ipotesi in cui atti molesti e persecutori vengano attuati reiteratamente da un condòmino in danno di un altro in ambiente comune e magari utilizzando, in maniera volutamente strumentale e distorta, i beni condominiali, è evidente come tali condotte possano essere idonee a condizionare la vita e l'ambiente condominiali ed a provocare, anche in altri condòmini (si può arrivare a dire in tutti i residenti nello stabile), stati d'ansia o timori per l'incolumità, giungendo persino a determinare un forzato cambiamento delle abitudini di vita.

Si pensi a comportamenti reiterati come, ad esempio, insulti o urla disumane nelle scale o invasione con immondizia di un posto macchina, oppure ancora uso illegittimo e persino violento delle parti comuni: ebbene, nella pratica tali condotte, quantunque poste in essere come mezzo per la realizzazione di atti persecutori ai danni di condòmini specifici, possono comprensibilmente provocare delle conseguenze in altri, anche di quelli non direttamente destinatari delle azioni criminose, che, continuando con gli esempi, evitano di parcheggiare le proprie autovetture negli spazi comuni, temono di subire aggressioni nelle scale o controllano continuamente la situazione ambientale per prevenire altri comportamenti aggressivi, con un intuitivo riflesso sulla serenità e sulle abitudini di vita.

Si è posto dunque il problema di comprendere se il delitto di *stalking* possa essere genericamente riferito all'intero Condominio, cioè a tutti i partecipanti, anche se non specificamente destinatari della condotta criminosa.

Va detto subito che, se è interessante studiare l'aspetto emotivo del fenomeno, che, a fronte di un ambiente come quello sopra descritto, condiziona inevitabilmente tutti i condòmini e colpisce, in misura più o meno grave, la loro sfera psichica, gli operatori del diritto devono invece avere come unico punto di riferimento la sfera giuridica, in particolare in sede penale, nella quale è assolutamente necessario verificare, per ogni condòmino che lamenta di essere parte offesa del reato, la concreta sussistenza di tutti i requisiti (evento tipico, elemento soggettivo ed elemento oggettivo).

La fattispecie giunta sugli scranni dei giudici di legittimità e definita con la sentenza n° 20386/2025 della Suprema Corte, è relativa a un processo intentato a carico di due condòmini per plurimi atti persecutori posti in essere specificamente nei confronti di alcuni altri, processo nel quale si sono costituiti parte civile quasi tutti i partecipanti al Condominio.

Mentre i giudici di merito avevano accertato il diritto di tutte le parti civili a ottenere il risarcimento dei danni per il contestato *stalking*, la Corte di Cassazione ha statuito di annullare la condanna degli imputati, nella parte in cui que-

sti sono stati reputati responsabili del delitto nei confronti di tutte le parti civili costituite.

Gli Ermellini hanno censurato la prospettazione dei giudici di merito secondo cui le condotte criminose avrebbero configurato veri e propri atti di *stalking* con effetti nei confronti di tutti i condòmini indiscriminatamente e quindi del Condominio complessivamente inteso, con la motivazione che non si può condannare un soggetto per atti persecutori, *“solo per la ragione che le preoccupazioni erano diffuse all’interno del condominio, per come genericamente riferite dall’amministratore, nel senso che le persone avevano paura di incontrare”* l’imputato, laddove è invece fondamentale verificare in giudizio, con un rigoroso corredo probatorio, la sussistenza specifica e concreta dei requisiti nei confronti di ciascuna di esse⁵.

Partendo dal principio, di derivazione civilistica, secondo cui il Condominio è un ente di gestione, fornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi componenti⁶, la Corte si chiede se *“sul versante penalistico”*, tale natura *“spieghi efficacia, con peculiare riguardo - per quel che rileva in questa sede - al delitto di cui all’art. 612 bis cod. pen.”*.

Certo, va ribadito come le condotte persecutorie e moleste poste in essere in ambiente condominiale e tramite l’utilizzo di beni comuni, possano interessare l’intero stabile e quindi avere un effetto anche sui condòmini non direttamente destinatari del delitto: ma, ammonisce con decisione la Cassazione, ciò non significa di per sé *“che le stesse siano suscettibili di determinare, nei confronti di ciascun condòmino, uno o più degli eventi indicati dalla norma incriminatrice ai fini della configurabilità del reato medesimo”*, la cui sussistenza va accertata e dimostrata in concreto e specificamente.

La chiave di lettura è sicuramente rappresentata dall’evento “danno”.

È evidente che un ambiente condominiale in cui dominano insicurezza, tensione e paura crei difficoltà e malesseri a tutti i condòmini, ma, a differenza di quanto accade per i reati di molestie e di minacce dove è sufficiente la concretizzazione di meri disagi e fastidi, anche transitori, nelle occupazioni di vita



Foto © Marina Ciai 2024

della persona offesa, per la integrazione del reato di *stalking* è assolutamente necessario qualcosa di più: come dice espressamente proprio la norma dell'art. 612 *bis* c.p., le reiterate condotte minacciose o moleste devono essere tali da determinare un perdurante e grave stato di ansia o di paura o un evento di "pericolo", consistente nel fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona legata da relazione affettiva o nella percezione di deterioramento delle condizioni di vita, precisamente, afferma la giurisprudenza, *"in una costrizione qualitativamente apprezzabile delle abitudini quotidiane"*⁷, come ad esempio nella necessità di sottoporsi a terapie psicofarmacologiche o di assentarsi dal luogo di lavoro.

La Cassazione, dunque, offre una decisa risposta negativa alla possibilità che lo *stalking* possa configurarsi nei riguardi di un intero Condominio, a meno che i fatti costitutivi del delitto, *"si realizzino nei confronti di ciascuno dei condòmini, rispetto ai quali detti fatti devono essere oggetto di puntuale accertamento da parte del giudice di merito, e ciò anche nell'ipotesi in cui tra le condotte persecutorie ascritte alcune siano correlate all'utilizzo di parti comuni dello stabile condominiale"*.

¹ Nel corso della quindicesima edizione dell'Anaci day, svoltasi a Milano nell'ottobre 2024, il Dott. Fabio Roia, presidente del Tribunale di Milano, ha sottolineato la sempre più marcata diffusione del reato di *"stalking condominiale"*, consistente in azioni moleste e reiterate poste in essere da uno o più condòmini in danno degli altri.

² La legge, che ha convertito con modificazioni il D.L. 23 febbraio 2009, n° 11, *"recante misure urgenti in materia di sicurezza pubblica e di contrasto alla violenza sessuale, nonché in tema di atti persecutori"*, è stata pubblicata sulla GU n° 95 del 24 aprile 2009 ed è entrata in vigore il giorno successivo.

³ Così testualmente la Cassazione penale, 5^a Sezione, con sentenza n° 30525 del 22 aprile 2021.

Con la sentenza n° 35046 del 16 giugno 2021, la Suprema Corte ha identificato l'essenza del reato, *"non già nello spettro degli atti considerati tipici (di per sé già rilevanti penalmente), bensì nella loro reiterazione, elemento che li cementa identificando un comportamento criminale affatto diverso da quelli che concorrono a definirlo sul piano oggettivo"*.

⁴ La Cassazione penale, con sentenza n° 43089 del 26 novembre 2024, ha statuito che *"ai fini della configurabilità del delitto di atti persecutori non è necessaria la coesistenza di tutti gli eventi alternativamente previsti dalla norma incriminatrice, essendo sufficiente che la condotta abbia causato uno degli eventi tipici"*.

⁵ A proposito di quadro probatorio, la Cassazione ritiene che, nel caso di *"reato di atti persecutori tra vicini, di cui all'art. 612 bis c.p."*, le *"dichiarazioni della persona offesa ... possono essere legittimamente poste da sole a fondamento dell'affermazione di penale responsabilità dell'imputato, previa verifica, corredata da idonea motivazione, della credibilità soggettiva del dichiarante e dell'attendibilità intrinseca del suo racconto, che peraltro deve in tal caso essere più penetrante e rigoroso rispetto a quello cui vengono sottoposte le dichiarazioni di qualsiasi testimone"*.

⁶ *Ex multis* cfr. Cassazione a Sezioni Unite, sentenza n° 10934 del 18 aprile 2019.

⁷ Cassazione penale, sentenza n° 1541 depositata il 14 gennaio 2021.

* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma