



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Benevento
Giudice Unico dott. Pietro Vinetti

ha pronunciato la seguente sentenza nella causa iscritta a n.RG.4731 /2014 ,
avente ad oggetto risarcimento danni, ad istanza di

PAPA DOMENICO, rappr. e dif. dall'avv. CAMPESE UGO, giusta procura in calce
all'atto di citazione introduttivo della lite, presso cui el.mente domicilia

attore

e

FARMACIA PAPA S.N.C. DEI DOTTORI PAPA IMMACOLATA E MARINA, in
persona del leg. rappr. p.t., PAPA IMMACOLATA, PAPA MARINA, queste
ultime due in proprio nonché quali eredi della defunta, in corso di causa,
CANGIANO MARIA, già convenuta, tutti rappr. e dif. dall'avv. RUSSO LUCIO,
giusta procura in calce alla comparsa di costituzione, presso cui el.mente domicilia
convenuti

§ § §

All'udienza del 09/02/2018 le parti concludevano come da rispettivi scritti
difensivi. Il giudice riservava la causa in decisione concedendo i termini ex
art.190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte attrice conveniva in giudizio le controparti di cui in epigrafe, nonché
Cangiano Maria, dolendosi del fatto che dall'anno 2001 sino al 28/2/2014 la
società convenuta, di cui sino al 21/2/2014 esso istante aveva fatto parte quale
socio, aveva senza alcun titolo occupato il piano terra e il seminterrato
dell'edificio sito in Montesarchio alla piazza Vittorio Veneto 18 di cui è
comproprietario (insieme alla Cangiano Maria e alle sorelle Papa Immacolata e
Papa Marina); l'attore esponeva, inoltre, che sino al 28/2/2014 parte del
seminterrato di cui al sub.6, avente accesso da strada privata, era occupata, da
tempo, dallo Studio Medico Associato Ippocrate, che corrispondeva un canone
di locazione di €.500,00 al mese; l'istante deduceva, altresì, che, con decorrenza
1/3/2014, la defunta Cangiano Maria (madre dell'attore nonché di Papa
Immacolata e Papa Marina) aveva concesso in locazione alla società convenuta



l'immobile già occupato in precedenza senza titolo, per un canone mensile di €.750,00, obbligandosi ad una locazione novennale con rinnovo di sei anni, con rinuncia, anche degli aventi causa della locatrice, al diniego di rinnovo alla prima scadenza; la stessa Cangiano aveva, poi, risolto il precedente contratto con lo Studio Medico Associato Ippocrate e stipulato uno nuovo con il medesimo conduttore, convenendo la medesima durata di quello concluso con la farmacia, per un canone mensile di €.250,00. L'attore ha contestato la legittimità delle locazioni stipulate dalla Cangiano dell'immobile in questione, evidenziando come la durata ultranovennale delle stesse richiedesse, ex art.1108 co.3 c.c., il consenso di esso comunista e, pertanto, ritenute a sé inopponibili le locazioni, chiedeva condannarsi le controparti al risarcimento del danno ingiusto sofferto per effetto dell'aver convenuto canoni di locazione irrisori rispetto ai valori medi di mercato, nella misura dei 2/9 (pari alla quota di proprietà di esso attore) del maggior valore di mercato del canone locativo, per il periodo dal 1/3/2014 all'attualità oltre che per i periodi a venire. L'istante concludeva, altresì, chiedendo accertarsi l'occupazione *sine titulo* da parte della farmacia dal 2001 al 28/2/2014, con condanna delle convenute al risarcimento del danno relativo, da illecita occupazione, nella misura della relativa quota di comproprietà; chiedeva, altresì, accertata la condotta ingiusta posta in essere dalla comproprietaria Cangiano in accordo con le sorelle, pure comproprietarie, per la stipula delle locazioni ultranovennali, condannarsi le convenute tutte al risarcimento del danno pari al maggior valore venale del canone locativo di mercato dal 1/3/2014.

Nella contumacia della Cangiano, si costituivano le altre parti, contestando la pretesa avversaria, evidenziando come locatrice fosse la sola Cangiano, il cui operato, comunque, non avrebbe cagionato all'altro comunista alcun danno; le convenute evidenziavano, poi, che nel periodo 2001-28/2/2014, l'occupazione dell'immobile da parte della farmacia, di cui è stato socio sino al 21/2/2014 lo stesso Papa Domenico attore, era avvenuta con l'accordo anche di quest'ultimo e, pertanto, alcuna pretesa sarebbe esigibile per tale periodo pregresso.

Nelle more del giudizio decedeva la Cangiano, e la causa veniva riassunta nei confronti degli aventi causa.

Va ritenuto che il fatto che, sino al 28/2/2014, la farmacia, di cui il Papa Domenico era socio sino al 21/2/2014, occupasse i locali di cui esso Papa Domenico era comproprietario, insieme a madre e sorelle, sia circostanza utile a



far desumere, sul piano logico e secondo l'*id quod plerumque accidit*, che tale occupazione fosse avvenuta con il consenso dello stesso attore e che, pertanto, con riferimento al periodo in considerazione, la pretesa risarcitoria dell'istante per occupazione senza titolo sia infondata e da rigettare.

Quanto, invece, al periodo successivo, durante il quale Papa Domenico non era più socio della snc dei suoi familiari, la stipula, da parte della Cangiano, di due contratti di locazione da qualificarsi ultranovennali, perché era convenuta una prima scadenza contrattuale a nove anni seguita da un rinnovo, senza possibilità di recesso, di ulteriori sei anni (*“La locazione di un immobile ad uso diverso da quello di abitazione, della durata di sei anni con possibilità di rinnovo per altri sei qualora manchino le condizioni previste dall'art. 29 legge 27 luglio 1978 n. 392 per il diniego di rinnovo, configura un atto di straordinaria amministrazione, al pari della locazione ultranovennale, solo quando raggiunge una tale durata per effetto della preventiva rinuncia del locatore alla facoltà di diniego della rinnovazione del rapporto.”* Cass. sent. n.10779/1993), deve ritenersi sia effettivamente avvenuta in violazione del disposto di cui all'art.1108 co.3 c.c., ovvero senza il consenso, necessario, di tutti i comunisti. Deve, conseguentemente, ritenersi che entrambi i contratti siano sostanzialmente inopponibili all'attore, nei cui confronti, pertanto, l'occupazione dell'immobile da parte dei due conduttori (la Farmacia Papa S.n.c. e lo studio medico associato Ippocrate) è senza titolo dal 1/3/2014, con diritto di esso Papa Domenico di pretendere dalla Farmacia il danno c.d. figurativo pari ai 2/9 del valore medio locativo per il periodo dal 1/3/2014 alla data di proposizione della domanda (solo per le locazioni e per i procedimenti di sfratto, l'ordinamento prevede la possibilità di condanne c.d. in futuro, ovvero per i canoni scaduti e a scadere e, pertanto, siccome previsione normativa eccezionale, inestensibile a fattispecie diverse, quali quella dell'occupazione senza titolo).

L'attore ha chiesto, poi, di dichiarare che la condotta dannosa posta in essere dalla Cangiano sia avvenuta con il consenso delle altre comproprietarie convenute, Papa Immacolata e Marina. Se per la locazione con decorrenza 1/3/2014 del piano terraneo e del seminterrato alla farmacia, la partecipazione della società convenuta lascia dedurre, logicamente, che Papa Immacolata e Marina, facenti parte della compagine sociale, avessero partecipato all'accordo negoziale e, quindi, condiviso, quali comproprietarie, la condotta in violazione



dell'art.1108 co.3 c.c. posta in essere dalla Cangiano, tale deduzione non è possibile per la locazione allo studio medico, in relazione alla quale nulla risulta dedotto o documentato circa una partecipazione, da parte di Papa Immacolata e Marina, all'accordo locativo ultranovennale posto in essere dalla madre. La relativa domanda dell'attore è, pertanto, fondata, circa l'accertamento della partecipazione delle comproprietarie Papa Immacolata e Marina alla condotta lesiva della Cangiano con riferimento al contratto con la Farmacia Papa S.n.c., ma non può essere accolta con riferimento all'altra locazione, in relazione alla quale non sono state offerte prove circa l'effettività della partecipazione delle sorelle dell'attore alla condotta posta in essere dalla madre defunta.

Veniva, per la determinazione del danno figurativo sofferto dall'attore, disposta consulenza tecnica d'ufficio volta alla quantificazione del valore locativo medio ritraibile per immobili simili a quelli oggetto di domanda e il ctu nominato, con coerente percorso argomentativo, immune da vizi logici e, perciò, condivisibile, ha determinato il valore locativo medio dell'immobile locato alla Farmacia Papa S.n.c. in €2.440,35 al mese e il valore locativo medio dell'immobile locato al Centro medico associato Ippocrate in €1.384,00 al mese.

Essendo la quota in capo all'attore sugli immobili in questione pari a 2/9, il danno figurativo subito dallo stesso per l'immobile locato alla Farmacia è pari a €542,30 per mese, e il danno figurativo subito per l'immobile locato al centro medico è pari a €307,56 per mese.

Va, conseguentemente, condannata la Farmacia Papa s.n.c. in persona del leg. rapp. p.t., nonché Papa Immacolata e Papa Marina, in proprio, nonché quali eredi aventi causa da Cangiano Maria, al pagamento in favore di Papa Domenico della somma di €4.338,40 (pari a otto mesi di occupazione senza titolo da marzo a ottobre 2014, mese di proposizione della domanda giudiziale).

Vanno, poi, condannate Papa Marina e Papa Immacolata, quali eredi della defunta Cangiano Maria, al pagamento in favore di Papa Domenico della somma di €820,16 ciascuna (il danno figurativo subito dal Papa Domenico da marzo a ottobre 2014 con l'occupazione del seminterrato ingiustamente locato dalla defunta Cangiano Maria al centro medico è pari a €2.460,48 e, imputata la relativa responsabilità in capo alla sola Cangiano Maria, le eredi convenute Papa Marina e Immacolata rispondono ciascuna per la quota di un terzo, essendo tre gli aventi causa di Cangiano Maria – oltre alle predette Papa Immacolata e Marina, lo stesso Papa Domenico).



Sulle somme sopra determinate, valutate all'epoca dell'inizio dell'occupazione illecita per l'attore, vanno computati gli interessi e la rivalutazione monetaria maturati sino al deposito della sentenza; dal deposito della sentenza, sulla somma come definitivamente rivalutata, vanno computati gli interessi legali ulteriormente maturandi sino al soddisfo (il debito risarcitorio è debito di valore sino alla liquidazione giudiziale, che lo trasforma in debito di valuta).

Il ridotto accoglimento della domanda giustifica una compensazione per metà di spese e compensi di lite; la residua metà di spese e compensi grava sulla soccombenza, a carico solidale delle convenute in favore dell'attore, liquidate come in dispositivo ex d.m.55/2014 scaglione sino €26.000,00, valori minimi di liquidazione, stante la prossimità del valore della sorta liquidata ai valori minimi dello scaglione di competenza. Spese di ctu a carico definitivo e integrale della parte convenuta, con diritto dell'attore a ripetere quanto, per intero, a tale titolo corrisposto in corso di causa. Attribuzione in favore del difensore di parte attrice, che ha dichiarato di averne fatto anticipo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria o diversa istanza e deduzione rigettata e disattesa, così provvede:

- Rigetta la domanda relativa al periodo 2001-febbraio 2014 proposta dall'attore (di cui ai punti 1 e 2 dell'atto di citazione); rigetta la domanda di cui al punto 4 dell'atto di citazione relativamente all'accertamento di responsabilità in capo a Papa Immacolata e Papa Marina in proprio per la locazione dell'immobile al centro medico associato Ippocrate;
- Accerta l'inopponibilità all'attore Papa Domenico delle locazioni stipulate con decorrenza 1/3/2014 da Cangiano Maria con i conduttori Farmacia Papa S.n.c. e Centro medico associato Ippocrate e, per l'effetto, condanna Farmacia Papa S.n.c. dei dottori Papa Immacolata e Papa Marina, in persona del leg. rappr. p.t., nonché, in proprio, Papa Immacolata e Papa Marina, nonché gli aventi causa di Cangiano Maria, in solido tra loro, al pagamento in favore di Papa Domenico della somma di €4.338,40 oltre accessori come in parte motiva; condanna, altresì, Papa Marina e Papa Immacolata, quali eredi di Cangiano Maria, al pagamento in favore di Papa Domenico della somma di €820,16 ciascuna, oltre accessori come in parte motiva;



- Dichiara compensate per metà spese e compensi di lite; condanna Farmacia Papa S.n.c. dei dottori Papa Immacolata e Papa Marina, in persona del leg. rappr. p.t., nonché, in proprio, Papa Immacolata e Papa Marina, nonché gli aventi causa di Cangiano Maria, in solido tra loro, al pagamento in favore di Papa Domenico della residua metà delle spese e compensi di lite, che liquida in tale misura in €300,00 per spese, €1.048,75 per compensi, oltre spese forfettarie, cpa e iva, oltre, per intero, tutto quanto anticipato da parte attrice a titolo di spese e compensi di ctu, con attribuzione in favore dell'avv. Ugo Campese.

Così deciso in Benevento, li 27/11/2018

Il Giudice dr. Pietro Vinetti

