



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE DI BENEVENTO**

I sezione civile- in persona del giudice dott.ssa Floriana Consolante-, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13 ottobre 2021 ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nella causa civile iscritta al n. 1875 R.G.A.C.C. dell'anno 2020 vertente

**TRA**

, rappresentato e difeso dall'avv. Ugo Campese, giusta procura in atti;

-ricorrente-

**E**

, rappresentate  
e difese dall'avv. Lucio Russo, come da procura alle liti in atti;

-resistenti-

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., depositato il 20 maggio 2020, assumeva di essere comproprietario, unitamente alla propria madre e alle sorelle , di un immobile sito in Montesarchio composto da un piano terra con annesso deposito al piano seminterrato, censito in catasto al foglio 31 part. 329 sub 5, e da un piano seminterrato di estensione di 160 mq, censito in catasto al foglio 31 part. 329 sub 6.

Il ricorrente deduceva che il piano terra con annesso deposito al piano seminterrato (part. 329 sub 5), sin all'anno 2000 fino al 28 febbraio 2014 era stato occupato sine titulo prima dalla società di fatto e poi ( dal 2001 in poi) dalla società

dei dottori ; ed inoltre che il locale al piano seminterrato ( part. 329 sub 6) era stato da tempo concesso in locazione allo

Il ricorrente evidenziava che con decisione del 21 febbraio 2014 delle altre due socie, efficace ai sensi dell'art. 2287 c.c., egli era stato escluso dalla compagine dalla società



e che, successivamente, in data 1 marzo 2014 la propria madre  
, nella qualità di comproprietaria dei predetti immobili, aveva concesso in locazione l'immobile al piano terra con annesso deposito ( part. 329 sub 5) alla predetta società, di cui attualmente uniche socie sono le sue sorelle , pattuendo un canone mensile di € 750,00; che sempre in data 1 marzo 2014 la propria madre aveva stipulato un nuovo contratto di locazione con lo avente ad oggetto il piano seminterrato ( part. 329 sub 6) ad un canone di € 250,00 mensili.

evidenziava che per entrambi i contratti di locazione era stata pattuita una durata di nove anni con rinnovo di sei anni, con espressa rinuncia della locatrice, per sé e i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

Il ricorrente asseriva che entrambi i contratti erano stati stipulati dalla propria madre

in violazione dell'art. 1108 comma 3 cc.. il quale dispone che è necessario il consenso di tutti i partecipanti alla cosa comune per gli atti di alienazione, di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore ai nove anni ed evidenziava che di fatto, per effetto della clausola di rinuncia della parte locatrice alla facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza, le locazioni stipulate dalla propria madre avevano una durata di quindici anni.

lamentava che la aveva violato i limiti dei poteri di amministrazione a lei spettanti sui beni in comunione per avere stipulato contratti di locazione di durata superiore ai nove anni, senza il consenso degli altri comproprietari, ed, inoltre, per avere agito in pregiudizio degli interessi della comunione in quanto erano stati stipulati dei canoni irrisori.

in merito all'irrisorietà dei canoni di locazione pattuiti, evidenziava che in un precedente giudizio civile, avente il medesimo oggetto e pendente tra le stesse parti, definito con la sentenza di questo Tribunale n. 2124/2018, era stata espletata una CTU la quale aveva accertato che l'immobile locato alla aveva un valore locativo di € 2440,35 al mese, mentre l'immobile locato alla aveva un valore locativo di € 1384,00 al mese.

Tanto premesso proponeva nei confronti di , in proprio e quali eredi di , domanda di condanna al risarcimento danni per il "danno figurativo" da lui patito per la sua quota di comproprietà e quindi pari ai 2/9 del valore medio locativo dei predetti immobili, dal mese di novembre 2014 per 65 mensilità sino al marzo 2020, pari all'importo di € 35.249,50 per l'immobile locato alla ( € 542,30 x 65) e di € 19.991,40 per l'immobile locato alla ( € 307,56 x 65), oltre quello ulteriore sino al 1 marzo 2029 data di scadenza dei contratti.



Il ricorrente chiedeva che la somma da liquidare in suo favore a titolo di risarcimento danni fosse maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi legali e che le controparti fossero condannate al pagamento delle spese processuali.

Si costituivano le resistenti le quali, in via preliminare, eccepivano l'improcedibilità della domanda giudiziale per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria e nel merito contestavano la fondatezza della domanda.

Il Giudice all'esito della I udienza, con ordinanza del 10.12.2020 disponeva una CTU per la valutazione del valore locativo degli immobili oggetto di causa.

Depositata la relazione del CTU arch. [redacted] la causa è stata riservata in decisione.

Il Tribunale, in via preliminare, ribadisce quanto già affermato nell'ordinanza del 10.12.2020 in merito all'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria.

L'eccezione è infondata in quanto la controversia in esame non ha ad oggetto un contratto di locazione. Ed invero nel presente giudizio non si controverte del rapporto intercorrente tra locatore e conduttore bensì della pretesa risarcitoria del comproprietario non locatore dell'immobile locato per violazione dell'art. 1108 comma 3 c.c., norma che richiede il consenso di tutti i partecipanti alla comunione per la stipulazione della locazione ultranovennale.

E' altresì infondata l'eccezione preliminare sollevata dalle resistenti secondo la quale la domanda giudiziale avanzata dall'attore nei confronti delle convenute, quali eredi di [redacted], sarebbe divenuta improcedibile in seguito al decesso della loro comune madre, avvenuto il 4.12.2016. Secondo l'assunto delle resistenti, non avendo [redacted] accettato l'eredità della propria madre con beneficio di inventario ed essendovi stata, invece, accettazione pura e semplice, si è verificata la confusione del patrimonio dell'erede [redacted] con quello della de cuius [redacted], per cui [redacted] non potrebbe più agire nei confronti dell'eredità per far valere il credito che aveva verso il de cuius. Le resistenti invocano l'art. 490 c.c. secondo il quale con l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario l'erede conserva verso l'eredità tutti i diritti e tutti gli obblighi che aveva verso il defunto.

Tale eccezione, ad avviso del Tribunale, è priva di pregio.

Ed invero si osserva che la successione a causa di morte comporta la confusione tra la quota ereditaria del patrimonio del de cuius ed il patrimonio del successore. La confusione in capo a [redacted] per effetto della sua accettazione pura e semplice all'eredità della madre ( non essendo stato documentata un'accettazione con beneficio d'inventario) opera quindi per la quota ereditaria a



lui spettante sul patrimonio della de cuius e non si verifica l'estinzione per confusione dell'intero credito risarcitorio da lui vantato nei confronti della defunta.

Egli non può essere nello stesso tempo creditore e debitore ma ciò solo per la quota ereditaria a lui spettante sul patrimonio della de cuius.

Si osserva che la riunione nella stessa persona della qualità di debitore e creditore, ai fini dell'estinzione per confusione, si realizza quando a favore o a carico del soggetto si sia effettivamente verificata una successione nel credito o nel debito, come accade nelle ipotesi di successione ereditaria a titolo universale. L'estinzione dell'obbligazione sarà parziale qualora detta successione avvenga pro quota.

Infatti, in caso di coeredità, l'obbligazione a carico del de cuius (debitore) si estingue per confusione ai sensi dell'art. 1253 c.c. limitatamente alla quota per la quale il coerede sia contemporaneamente creditore e debitore: nel nostro caso per la quota di 1/3 essendo tre gli aventi causa di ..... Il coerede che vantava un credito nei confronti del de cuius conserva i suoi diritti verso l'eredità per le quote di credito non confuse.

Non va dimenticato peraltro che, a norma dell'art. 752 c.c., i coeredi rispondono dei debiti ereditari in proporzione delle loro quote ereditarie.

Procedendo all'esame del merito, si osserva che i contratti di locazione stipulati dalla proprietaria ..... hanno indubbiamente una durata superiore ai nove anni. Al riguardo, si evidenzia che nei contratti è previsto che "il locatore rinuncia fin da ora per sé e per gli aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della legge n. 392 del 1978"

Orbene l'art. 28 della citata legge, al comma 2, prevede che il locatore alla prima scadenza, per evitare il tacito rinnovo, possa esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo per i motivi di cui all'art. 29.

Orbene, nei contratti di locazione in esame, la locatrice ..... ha di fatto rinunciato alla facoltà (peraltro ridotta per legge) di diniego della rinnovazione alla prima scadenza stipulando, di conseguenza, un contratto di locazione della durata ultra novennale (di quindici anni 9+6), posto che la rinnovazione alla prima scadenza contrattuale dopo nove anni, per ulteriore sei anni, era un fatto non eventuale ma certo, salva la volontà del solo conduttore alla mancata rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

..... ha, quindi, stipulato delle locazioni di durata ultranovennale in violazione dell'art. 1108 comma 3 c.c. mancando il consenso di tutti i partecipanti alla comunione a tale stipulazione.



E' infondata la tesi sostenuta dalle convenute secondo la quale la pretesa del ricorrente deve essere fatta valere con la domanda di rendiconto atteso che, nella comunione la resa dei conti, di cui all'art. 723 c.c., oltre che operazione inserita nel procedimento divisorio e quindi finalizzata a calcolare nella ripartizione dei frutti le eventuali eccedenze attive o passive della gestione e di definire conseguentemente tutti i rapporti inerenti alla comunione, può anche costituire obbligo a sè stante, fondato, al pari di quanto può avvenire in qualsiasi stato di comunione, sul presupposto della gestione di affari altrui condotta da alcuno dei partecipanti, in base ad assunzione volontaria o ad un mandato ad amministrare.

Orbene nel presente caso non chiede la ripartizione dei frutti delle locazioni immobiliari dei beni della comunione ma agisce con una domanda risarcitoria.

Tanto premesso, è pacifica la circostanza che tali contratti sono stati stipulati dalla ad insaputa del comproprietario degli immobili locati

Prescindendo dalla questione non dedotta dalle parti in merito alla validità o meno della locazione stipulata da un solo dei comproprietari, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, in violazione del comma 3 dell'art. 1108 c.c. ( cfr. Cassazione civile n. 25433/2019), si osserva che in tale ipotesi è, comunque, riconosciuto al comproprietario non locatore il diritto al risarcimento dei danni verso il condomino-locatore, qualora la sua attività risulti pregiudizievole agli interessi della comunione ( cfr. Cassazione n. 483/2009).

Il ricorrente deduce che tale pregiudizio sussiste posto che nei contratti di locazione stipulati dalla Cangiano sono stati convenuti canoni di locazione irrisori rispetto all'effettivo valore locativo degli immobili locati.

E' stata disposta consulenza tecnica d'ufficio volta alla quantificazione del valore locativo medio ritraibile per immobili simili a quelli oggetto di domanda e il CTU, con coerente percorso argomentativo, immune da vizi logici e, perciò, condivisibile, ha determinato il valore locativo medio dell'immobile ( particella 329 sub 5) locato alla Farmacia Papa S.n.c. in € 2.300,00 mensili e il valore locativo medio dell'immobile ( particella 329 sub 6) locato al Centro medico associato Ippocrate in € 900,00 mensili.

Le risultanze della CTU hanno, quindi, evidenziato l'irrisorietà dei canoni di locazione pattuiti da, essendo evidente la consistente differenza tra i canoni pattuiti ( € 750,00 mensili per la ed € 250,00 mensili per lo ) e il valore locativo di tali immobili stimato dal CTU.

La domanda risarcitoria è, quindi, fondata.





Essendo la quota in capo al ricorrente sugli immobili in questione pari a 2/9, il danno figurativo subito dallo stesso per l'immobile locato alla [redacted] è pari a € 511,00 per mese, e il danno figurativo subito per l'immobile locato al [redacted] è pari a € 200,00 per mese.

Le resistenti rispondono di tale danno in primo luogo quali eredi della responsabile [redacted]

Va evidenziato che il ricorrente nel ricorso ha dedotto che l'attività pregiudizievole posta in essere dalla comproprietaria [redacted] in violazione dell'art. 1108 comma 3 c.c. fosse conosciuta e condivisa dalle altre comproprietarie [redacted]. Pertanto il ricorrente ha chiesto la condanna delle resistenti al risarcimento del c.d. danno figurativo, a decorrere dal novembre 2014, sia in proprio sia nella qualità di eredi di [redacted]

In merito il Tribunale osserva che, se per la locazione con decorrenza 1/3/2014 del piano terraneo e del seminterrato alla società [redacted], la partecipazione della società conduttrice lascia dedurre, logicamente, che [redacted], 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 comproprietaria [redacted], tale deduzione non è possibile per la locazione dell'altro immobile allo studio medico, in relazione alla quale nulla risulta dedotto o documentato circa una partecipazione delle resistenti [redacted] all'accordo locativo ultranovennale posto in essere dalla madre.

La relativa domanda del ricorrente è, pertanto, fondata, circa l'accertamento della partecipazione delle comproprietarie [redacted] alla condotta lesiva della [redacted] solo con riferimento al contratto con la [redacted], 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.

Ne consegue che del danno figurativo relativo alla locazione dell'immobile alla [redacted], le convenute ne rispondono per l'intero solidalmente sia in proprio e sia quali eredi di [redacted]

Diversamente del danno figurativo relativo alla locazione dell'immobile allo [redacted], le convenute ne rispondono solo nella qualità di eredi della responsabile [redacted] e, quindi, ai sensi dell'art. 752 c.c. ciascuno nei limiti della quota di 1/3, essendo tre gli eredi di [redacted]

( [redacted] )



per la fase introduttiva ed per la fase decisoria, oltre rimborso forfettario spese generali,  
IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dell' ... ;  
pone definitivamente le spese di CTU a carico delle resistenti.

Benevento 10 dicembre 2021.

Il Giudice

Dott.ssa Floriana Consolante

