

GIURISPRUDENZA CASA

Distacco dal riscaldamento condominiale, condizioni

Nuova, preziosa puntualizzazione della Cassazione (sent. n. 7518/06, inedita) in tema di distacco dal riscaldamento centralizzato del condominio. "Il condòmino - ha detto la Suprema Corte - può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condòmini e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condòmini. La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla - ha aggiunto ancora la Cassazione - per violazione del diritto individuale del condòmino sulla cosa comune".

Parti comuni e presunzione di comunione

"Nel caso in cui più soggetti, proprietari in via esclusiva di aree tra loro confinanti, si accordino per realizzare una costruzione, per il principio dell'accessione, ciascuno di essi, salvo convenzione contraria, acquista la proprietà esclusiva della parte di edificio che insiste in proiezione verticale sul proprio fondo, con la conseguenza che anche le opere e strutture inscindibilmente poste a servizio dell'intero fabbricato (quali scale, androne, impianto di riscaldamento, ecc.) rientrano per accessione, in tutto o in parte, a seconda della loro collocazione, nella proprietà esclusiva dell'uno o dell'altro, salvo l'instaurarsi sulle medesime, in quanto funzionalmente inscindibili, di una comunione incidentale di uso e di godimento, comportante l'obbligo dei singoli proprietari di contribuire alle relative spese di manutenzione e di esercizio in proporzione dei rispettivi diritti dominicali". È il principio stabilito dalla Cassazione con una importante, e chiarificatrice, decisione (sent. n. 5112/06, inedita).

Diritto di recesso del conduttore, condizioni

"Ai fini dell'esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, l'onere previsto a suo carico di specificare i gravi motivi contestualmente alla relativa dichiarazione di recesso ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978, ancorché non espressamente previsto dalla norma medesima (a differenza dell'ipotesi del diniego di rinnovo alla prima scadenza esercitabile dal locatore e disciplinato dal successivo art. 29), deve ritenersi insito nella previsione della facoltà di recesso, la cui comunicazione (da effettuarsi con lettera raccomandata od altra modalità equipollente) in quanto trattasi di recesso "titolato", non può prescindere dalla specificazione dei motivi, con la conseguenza che tale requisito inerisce al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo". Lo ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 7241/06, inedita.

Motivi di recesso, quando sono gravi

Torniamo sulla gravità dei motivi di recesso del conduttore dal contratto di locazione. "In tema di locazioni di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, va escluso (ha detto la Cassazione nella sua nuova sentenza al proposito n. 6095/06, inedita) che sia valido il recesso del conduttore qualora siano indicati motivi diversi da quelli gravi previsti dall'art. 27 della legge 392/1978, atteso che comunicare un motivo che non riveste il carattere di gravità richiesto dalla norma equivale a non comunicarne alcuno, restando insoddisfatta la finalità di consentire al locatore le opportune valutazioni. A tal fine i gravi motivi devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, in modo da rendergli particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la prosecuzione del rapporto, ancorché nell'indicare il motivo il conduttore non abbia anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, nè di darne la prova, perchè queste attività devono esser svolte solo in caso di contestazione da parte del locatore".

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Registrazione locazioni, proroga al 18 dicembre e istruzioni

È stato prorogato al 18 dicembre il termine - già fissato al 30 novembre - per procedere alla registrazione telematica dei contratti di locazione soggetti a Iva che erano in corso al 4 luglio 2006 (cfr. *Cn* ott. '06).

Come noto, la Confedilizia aveva chiesto un differimento del termine in questione a causa dei malfunzionamenti del programma informatico che i contribuenti interessati devono obbligatoriamente utilizzare per procedere alla registrazione dei contratti e al versamento della relativa imposta. In particolare, la Confedilizia aveva denunciato la presenza di "buchi" nel software. Circo stanza che l'Agenzia delle entrate ha confermato anche a molte Confedilizie locali, a loro volta richieste di chiarimenti da numerosi interessati, essendo il fenomeno diffuso su tutto il territorio nazionale.

Con la Circolare 16.11.'06, n. 33/E, l'Agenzia delle entrate ha invece fornito istruzioni relative all'adempimento. La Circolare si è fra l'altro espressa per l'estensione della portata dell'adempimento, affermando che la scadenza dovesse riguardare anche i contratti stipulati dopo il 4.7.'06 e che erano in corso al 12.8.'06, data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto Bersani-Visco, con cui è stata introdotta la possibilità di optare per il regime Iva. L'Agenzia ha anche affermato che non saranno applicate sanzioni (né interessi) alle registrazioni che risulteranno essere state effettuate - prima dei chiarimenti forniti dalla Circolare stessa - tardivamente (per i casi in cui la registrazione doveva comunque avvenire entro il 30 novembre) o in maniera non corretta.

RECENSIONI

Aldo A. Mola, *Giosue Carducci. Scrittore politico massone*, presentaz. di Aimone di Savoia, Bompiani ed., pp. 572, 8 tavv. f.t..

Imponente biografia personale, storica, culturale del poeta, con vasta citazione di documenti anche inediti: un itinerario che, attraverso la vita del Vate, percorre l'Italia risorgimentale e post-risorgimentale.

Marco Damilano, *Democristiani immaginari*, pref. di Giampaolo Pansa, Vallecchi ed., pp. 302.

Miti e riti, personaggi e luoghi, curiosità e cronache, episodi dimenticati e grandi eventi, nella storia della Balena bianca: mezzo secolo di potere italiano.

Gilberto Onero, *L'iperitaliano*, Il Cerchio ed., pp. 324.

Biografia controcorrente di Garibaldi ("eroe o cialtrone?" è il sottotitolo), dichiaratamente visto fuori dell'immagine tradizionale, senza però ridurlo a macchietta (come invece descritto da taluni detrattori).

Giovanni Gentile, Giuseppe Prezzolini, *Carteggio 1908-1944*, a cura di Alessandra Tarquini, Edizioni di Storia e Letteratura e Biblioteca Cantonale Lugano edd., pp. LXXII + 234, 11 ill. f.t..

Lettere di profonda riflessione filosofica (e di attualità indicibile, come nel caso delle considerazioni sull'insegnamento della religione cattolica ai bambini) insieme con altre di ampio interesse storico e intellettuale.

Anthony Majanlahti, *Guida completa alle grandi famiglie di Roma*, Valardi ed., pp. 462.

Storia e palazzi, giardini e ville, delle maggiori famiglie romane: anche attraverso illustrazioni e alberi genealogici ci si addentra nelle vicende di Colonna, Della Rovere, Farnese, Borghese, Barberini, Pamphilj e Chigi.

Hubert Wolf, *Storia dell'Indice*, Donzelli ed., pp. VI + 278.

Le vicende dell'*Indice dei libri proibiti*, istituito nel 1559 e soppresso nel 1966: attraverso nove casi esemplari (fra i quali *La capanna dello zio Tom*) si analizzano i processi vaticani per esaminare i rapporti fra la Chiesa e la cultura.

Il modello R&S-Unioncamere per lo scoring delle Pmi, Unioncamere ed., pp. 162.

Le possibili conseguenze, per piccole e medie imprese, delle nuove regole di gestione del credito bancario: come cambierà il rapporto fra banca e impresa.

Luigi Tivelli, *Questionando*, pref. di Pier Ferdinando Casini, Fazi ed Eri edd., pp. 207.

A paralizzare lo sviluppo italiano sono alcune questioni (istituzionale, politica, economica, legislativa, amministrativa e morale) che vengono analizzate con chiarezza, proponendo altresì sinteticamente alcune riforme.