

In breve



SEPARAZIONI

Espatria con figlia, niente addebito



La decisione di uno dei coniugi di trasferirsi in Australia portando con sé la figlia di quattro anni deve ritenersi l'episodio che determina la fine di fatto della relazione coniugale, ma non può considerarsi avvenuto a insaputa dell'altro coniuge e, quindi, contrario ai doveri nascenti dal matrimonio. È stata così respinta la richiesta di addebito della separazione presentata da una donna nei confronti del marito, in quanto, per i giudici, è improbabile che l'allontanamento dall'Italia sia avvenuto senza che la stessa donna abbia collaborato o acconsentito alla predisposizione della documentazione valida per l'espatrio della figlia minore in un Paese che notoriamente presenta una normativa molto rigida in materia di immigrazione. Tribunale di Treviso - Sezione I civile - Sentenza 14 gennaio 2016 n. 105

USUCAPIONE

La stretta parentela esclude il possesso

Il figlio non può usucapire il garage di proprietà del padre, anche se quest'ultimo gli ha concesso l'utilizzo del bene. Per l'usucapione è, infatti, necessario il requisito del possesso, ovvero un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o altro diritto reale, che manca nei rapporti di stretta parentela. Tribunale di Aosta - Sezione civile - Sentenza 18 gennaio 2016 n. 21

A CURA DI  
Andrea A. Moramarco

Tribunale di Torino. Una Srl aveva concesso in locazione un immobile a una Pa

# Recesso immediato per il taglio al canone

## Dopo la riduzione del 15% dell'affitto per decreto legge

Antonino Porraccio

Si al recesso immediato e senza preavviso del locatore dopo la riduzione del 15% del canone degli immobili locati alle amministrazioni centrali. È la conclusione a cui è giunto il Tribunale di Torino (giudice Ivana Peila) in una sentenza dello scorso 28 gennaio. Nel 2003 una Srl aveva concesso in locazione un proprio immobile a una Pa per la durata di sei anni. All'ultima scadenza, le parti concordarono il rinnovo sino al 31 maggio 2015. Intanto, nel 2012 interveniva il Dl 95, che disponeva, a decorrere dal 1° luglio 2014, la riduzione del 15% dei canoni delle locazioni passive di immobili a uso istituzionale concessi alle amministrazioni centrali. Così la società si avvaleva della facoltà di recesso prevista dall'articolo 3, comma 4, dello stesso

decreto, indicando la data del 30 giugno 2014 per il rilascio dell'immobile. Poiché l'amministrazione contestava la validità del recesso per mancanza del preavviso di 12 mesi previsto dall'articolo 42 della legge sull'equo canone (lan. 392/1978), la Srl ha chiesto al Tribunale di pronunciare l'efficacia della disdetta. Dal canto suo, l'amministrazione ha eccepito l'illegittimità del recesso. Nel decidere la controversia, il giudice osserva, innanzitutto, che «la disposizione in esame non specifica le modalità con le quali può essere esercitato il diritto di recesso né disciplina la decorrenza degli effetti della comunicazione». Secondo la società, il locatore si può sciogliere dal contratto in ogni momento e con efficacia immediata. L'amministrazione ha, invece, sostenuto che il recesso ha forza solo

allo scadere del termine pattuito dalle parti, giacché il Dl 95/2012 non prevede la facoltà di una libera disdetta. Il Tribunale ha disatteso l'interpretazione della Pa: infatti, «la tesi del differimento dell'efficacia del recesso alla scadenza naturale del contratto comporterebbe un'ingiusta compressione del diritto di proprietà del locatore, il quale sarebbe costretto a percepire un canone di locazione decurtato in misura assolutamente consistente (15%) per un periodo di tempo potenzialmente molto lungo». Né, comunque, è necessario un preavviso, posto che la norma prosegue la motivazione «non conteneva tale previsione». La Pa ha, inoltre, eccepito che il recesso fosse stato esercitato in violazione delle regole sulla buona

fece negoziale, sostenendo che il silenzio mantenuto dalla società dopo l'entrata in vigore del Dl 95/2012 si poteva intendere come tacita accettazione della riduzione legale del canone. Il Tribunale rigetta anche quest'eccezione, dal momento che già all'indomani dell'entrata in vigore delle norme in esame la Srl aveva manifestato la volontà di rifiutare il taglio del canone. In ogni caso, la locatrice era «limitata a esercitare il diritto» attribuito dalla legge per non «soggiacere alla riduzione legale del canone di locazione». Il Tribunale ha dichiarato, quindi, la legittimità del recesso e ha fissato la data del 30 aprile di quest'anno (in base all'articolo 56 della legge 392/1978) per il rilascio dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tribunale di Roma. Nel preliminare immobiliare non conta fissare una data «entro e non oltre» la quale chiudere

# Parti vincolate senza scadenza

Selene Pascasi

Non basta inserire nel preliminare la dicitura «entro e non oltre», perché la data fissata sia considerata termine essenziale per adempimento. Parti vincolate, dunque, anche a termini scaduti, a meno che non ne risulti l'inequivocabile volontà «di ritenere perduta l'utilità economica del contratto» concluso oltre il giorno indicato.

A marcarlo, è il Tribunale di Roma con sentenza n. 6608 depositata il 1° aprile scorso. Protagonisti, un'immobiliare e la proprietaria di un terreno, vincolatasi, con regolare preliminare, e incassati 5 mila euro a titolo di caparra penitenziale, a vendere l'appezzamento agricolo alla società. Alla promessa, però, non seguì alcun rogito: la donna, disattesi gli impegni, aveva alienato il

bene a un privato. Di qui, la richiesta della Srl (che, intanto, aveva mutato nome) di riavere l'acconto ed essere risarcita del danno da lucro cessante, inteso come differenza tra prezzo d'acquisto pattuito e maggior valore acquisito dall'immobile. Ma la signora si difende, sostenendo che dalla stipula del preliminare non aveva più avuto contatti con la società, che non era riuscita neppure a rintracciare, visto il cambio di denominazione.

Ad ogni modo, scaduto il termine stabilito per la sottoscrizione del rogito, il contratto era ormai da ritenersi inutile per ambo le parti. Tesi bocciate dal Tribunale. Il termine per l'adempimento «afferma» può «essere ritenuto essenziale» (articolo 1457 Codice civile) solo se all'esito di indagine «da condurre alla stregua

delle espressioni adoperate dai contraenti, soprattutto, della natura dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo».

Ebbene, una tale volontà - spiega il giudice, richiamando Cassazione 3645/07 - non può desumersi solo dall'uso dell'espressione «entro e non oltre», quando «non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti» che queste abbiano voluto ritenere persa tale utilità, in caso di negozio concluso oltre la data fissata (ipotesi ben diversa da quella processuale). Non solo. Per sciogliere un preliminare relativo a un immobile, sarebbe stata necessaria la forma scritta. Nel caso di contratti formali, poi, come

lo è il preliminare di compravendita di immobili, le cause modificative o estintive del rapporto «debbono risultare da fattori prestabiliti dalle parti nello stesso contratto e debbono essere, comunque, espresse nella forma richiesta per il contratto al quale si riferiscono». Sia l'accordo solutorio che la dichiarazione di recesso, pertanto, andavano messe nero su bianco.

Più che logica la decisione del giudice romano di dichiarare l'inefficienza della convenuta, defunta nel momento del giudizio, agli obblighi assunti con preliminare e condannarne l'erede a restituire alla Srl la caparra versata all'atto della promessa. Riconosciuto, inoltre, anche il diritto dell'immobiliare al risarcimento del danno da lucro cessante.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tribunale di Roma. Respinta richiesta di una coppia dopo la procreazione assistita

# Gli embrioni in eccesso non possono essere distrutti

Giorgio Vaccaro

No alla restituzione degli embrioni «soprannumerari»: questo il principio di diritto affermato dal Tribunale di Roma (decreto del 6 marzo scorso, Sezione prima, giudice Galterio) che ha ritenuto il limite di tre embrioni destinati all'impianto della procreazione medicalmente assistita, imprimesse «una particolare tutela prevedendo l'obbligo della conservazione con la tecnica del congelamento, fino a quando non vengano utilizzati per il loro successivo impianto in un ulteriore ciclo di procreazione medicalmente assistita, ovvero vengano dichiarati in stato di abbandono, secondo quanto disci-

tisse alcuna «apertura» ad una richiesta di tal fatta, ma anzi, la sentenza della Corte Costituzionale n. 151 del 2009, intervenendo nel superare il limite di tre embrioni destinati all'impianto della procreazione medicalmente assistita, imprimesse «una particolare tutela prevedendo l'obbligo della conservazione con la tecnica del congelamento, fino a quando non vengano utilizzati per il loro successivo impianto in un ulteriore ciclo di procreazione medicalmente assistita, ovvero vengano dichiarati in stato di abbandono, secondo quanto disci-

plinato dal Dm della Salute del 4 agosto 2014».

Ancora, proseguendo nell'analisi degli aspetti critici del ricorso in punto di fondatezza del diritto, il giudice romano osservava come l'ipotesi della «ventilata» soppressione, successiva alla avanzata richiesta di restituzione, fosse un canone semplicemente «contra legem» prevedendo la normativa un divieto espresso, la violazione del quale comporta «la previsione della pena della reclusione fino a tre anni e con la multa da 50 mila a 150 mila euro».

Sotto altro profilo e sempre in via di diritto, la pronuncia in esame, non ha mancato di osservare come, laddove la volontà dei ricorrenti fosse da ricomprensarsi tra quelle manifestazioni di volontà tese a «rinunciare ai futuri impianti» allora si concretizza la sola diversa ipotesi di «embrioni dichiarabili in stato di abbandono» con la conseguenza dell'assoggettamento di questi alla speciale procedura che ne prevede il trasferimento dal Centro di procreazione medicalmente assistita alla Biobanca nazionale» senza che mai possa aver pregio la richiesta di restituzione di alcun embrione.

Infine, nell'affronto della tematica del «periculum in mora» si è osservato, in merito alla sua insussistenza, come il «trascorrere di nove anni dall'assenso alla crioconservazione» e di ulteriori sette anni dal fallimento della società all'epoca custode degli embrioni - immediatamente trasferiti in altra adeguata struttura di conservazione - non giustificasse, sotto nessun profilo, il criterio dell'esistenza di un pericolo del deterioramento dell'assunto diritto, durante lo svolgimento di una ordinaria causa di merito, con conseguente impossibile accesso alla via d'urgenza.

LA VICENDA

La legge non consente di far cessare la crioconservazione. La distruzione viene sanzionata penalmente



### QUOTIDIANO DEL DIRITTO

#### Giudizio legittimità, 5 giorni per deposito delle memorie di parte

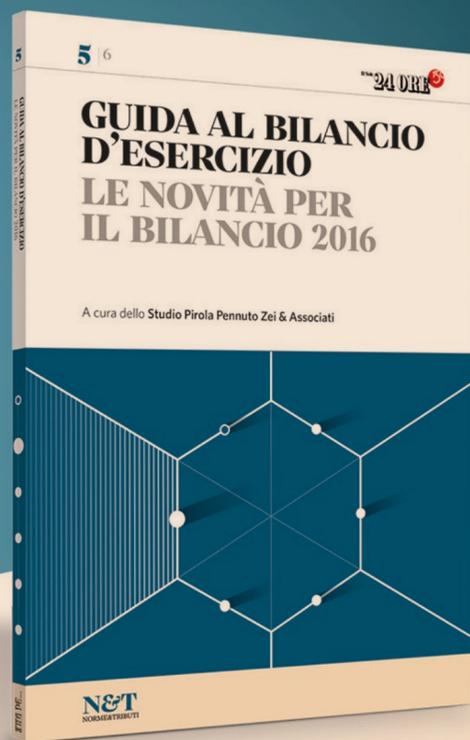
Tutto il meglio del gruppo 24 Ore per avvocati, giuristi d'impresa, notai e magistrati. Oggi le massime sul giudizio di legittimità e sul termine di cinque giorni per il deposito delle memorie di parte, a cura della redazione di Plus24Diritto.

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN EDICOLA

# DOPO UN ANNO È TEMPO DI BILANCI.



## DA GIOVEDÌ 21 APRILE CON IL SOLE 24 ORE A SOLI 9,90€\*

Leggi la Guida al bilancio d'esercizio, la collana del Sole 24 ORE che analizza i principi contabili attualmente in vigore, con uno sguardo alle novità introdotte dal recente "decreto bilanci". Il quinto volume della collana è dedicato alle novità introdotte dal D.Lgs. n. 139/2015 e alle modifiche che ha apportato in tema di bilancio di esercizio e consolidato.

www.bilancio.ilssole24ore.com

Il Sole **24 ORE**  
Il primo quotidiano digitale



www.ilssole24ore.com