

Edizione di venerdì 29 luglio 2016

BILANCIO

[Capitalizzazione entro il limite del valore recuperabile](#)

di **Andrea Rossi**

AGEVOLAZIONI

[Detrazione per ristrutturazione allargata al convivente di fatto](#)

di **Alessandro Bonuzzi**

ENTI NON COMMERCIALI

[Il plafond delle associazioni in 398 non va ragguagliato all'anno](#)

di **Guido Martinelli, Marta Saccaro**

IVA

[Territorialità proporzionale per il trasporto di passeggeri](#)

di **Marco Peirola**

IMPOSTE SUL REDDITO

[La clausola risolutiva espressa nei contratti di locazione](#)

di **Leonardo Pietrobon**

VIAGGI E TEMPO LIBERO

[Proposte di lettura da parte di un bibliofilo cronico](#)

di **Andrea Valiotto**

BILANCIO

Capitalizzazione entro il limite del valore recuperabile

di **Andrea Rossi**

La nuova bozza in consultazione dell'OIC 16 sottolinea con più enfasi l'importanza del rispetto del **limite del valore recuperabile** nella capitalizzazione dei costi portati ad incremento delle immobilizzazioni materiali.

L'OIC 9 definisce il **valore recuperabile** come il **maggiore tra il valore d'uso ed il valore equo** (*fair value*) di un'immobilizzazione. Il **valore d'uso** è il valore attuale dei flussi di cassa attesi da un'attività o da un'unità generatrice di flussi di cassa; il **valore equo** è l'ammontare ottenibile dalla vendita di un'attività in una transazione ordinaria tra operatori di mercato alla data di valutazione.

Il limite del valore recuperabile deve essere verificato ogni qualvolta si procede con una **rivalutazione** (ammessa solo sulla base di leggi speciali) o una **capitalizzazione** delle spese di manutenzione straordinaria ovvero degli oneri finanziari. In generale sono capitalizzabili solo i costi sostenuti per l'acquisto o la costruzione di nuovi cespiti, nonché i costi sostenuti per ampliare, ammodernare, migliorare o sostituire cespiti già esistenti, purché tali costi producano un **incremento significativo e misurabile** della capacità, della produttività o della sicurezza dei cespiti per i quali sono stati sostenuti, ovvero ne prolunghino la vita utile.

La **capitalizzazione degli oneri finanziari** è invece ammessa solo per i cespiti fabbricati internamente o presso terzi, alle seguenti condizioni (inserite nel principio emanato nel mese di agosto dell'anno 2014 e comunque confermate nella bozza in consultazione pubblicata lo scorso mese di maggio):

1. gli oneri finanziari devono essere **effettivamente sostenuti, oggettivamente determinabili**, e sono capitalizzabili entro il **limite del valore recuperabile del bene**;
2. gli oneri finanziari sono capitalizzabili fino a **quando il bene diventa pronto all'uso** (indipendentemente dal suo effettivo utilizzo);
3. gli **oneri finanziari** riferiti a finanziamenti di scopo assunti espressamente per sostenere la fabbricazione di un determinato bene sono capitalizzabili in base agli effettivi oneri sostenuti, dedotti eventuali proventi finanziari connessi;
4. gli **oneri finanziari generici** (quindi non connessi ad un finanziamento specifico ma a linee di credito operative), sono capitalizzabili nei limiti della sola **quota attribuibile all'immobilizzazione in corso di costruzione** (quindi in proporzione all'utilizzo delle linee di credito finalizzate alla realizzazione dell'opera stessa).

Per quanto riguarda le **spese di manutenzione** occorre fare una distinzione tra:

1. le **spese di manutenzione ordinaria** di natura ricorrente, quali ad esempio le spese per interventi finalizzati alla pulizia, verniciatura, riparazione, sostituzione di parti deteriorate, oppure costi rivolti all'ampliamento, ammodernamento, miglioramento di un cespite che **non comportano** un incremento significativo e misurabile della capacità, della produttività o della sicurezza, che vanno rilevate a conto economico per competenza;
2. le **spese di manutenzione straordinaria** relative ad ampliamenti, modifiche, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che **producono un aumento significativo e tangibile** della produttività, della sicurezza ovvero un prolungamento della vita utile del cespite, le quali sono capitalizzabili entro il limite del valore recuperabile del bene.

La capitalizzazione delle spese di manutenzione straordinaria, comporta la revisione ed il conseguente **adeguamento del piano di ammortamento** del cespite per il quale sono stati eseguiti gli interventi di miglioramento; infatti il piano di ammortamento deve essere aggiornato per verificare se sono intervenuti cambiamenti tali da richiedere una **modifica** delle stime effettuate nella **determinazione della residua possibilità di utilizzazione**; ciò nella pratica si realizza mediante la **ripartizione del valore contabile dell'immobilizzazione** (valore originario al netto degli ammortamenti fino a quel momento effettuati incrementato delle capitalizzazioni) **sulla residua possibilità di utilizzazione** del bene. In questo modo il piano di ammortamento potrà alternativamente subire le seguenti due modifiche:

1. qualora gli interventi effettuati **abbiano comportato un incremento significativo e tangibile della vita utile del cespite**, occorrerà prevedere un nuovo piano di ammortamento che rispecchi l'allungamento della vita utile del bene stesso;
2. qualora gli interventi effettuati **non abbiano comportato un incremento significativo e tangibile della vita utile del bene** ma solo un aumento della produttività, della capacità o della sicurezza del bene, **il piano di ammortamento inizialmente stabilito rimarrà invariato**.

Si supponga, pertanto, di acquistare un cespite al costo storico di Euro 5.000 e di sostenere nel quarto esercizio dall'entrata in funzione manutenzioni straordinarie per Euro 1.000; si supponga, inoltre, che a fronte di tali manutenzioni straordinarie, la vita utile del bene, inizialmente prevista in 5 anni, si sia incrementata di due anni. Al fine di rideterminare la quota di ammortamento civilistica è necessario ripartire il valore contabile netto, di Euro 2.000, incrementato delle capitalizzazioni, pari ad Euro 1.000, sulla residua vita utile del bene (4 anni). Il nuovo piano di ammortamento prevederà la contabilizzazione di una quota di Euro 750 a conto economico così individuata $(2.000+1.000)/4=750$.

		Anni:	1	2	3	4		5	6	7
S.P.	B.II.2.	Costo acquisto impianto	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
		Manutenzioni	-	-	-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
		Costo complessivo	5.000	5.000	5.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
		Vita utile	5	5	5	7	7	7	7	7
		(-) Fondo Ammortamento	- 1.000	- 2.000	- 3.000	- 3.000	- 3.750	- 4.500	- 5.250	- 6.000
		Rappresentazione	4.000	3.000	2.000	3.000	2.250	1.500	750	-
C.E.	B.10 a	Quota ammortamento	- 1.000	- 1.000	- 1.000		- 750	- 750	- 750	- 750

Per approfondire i nuovi OIC vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:

Master di specializzazione

NUOVI PRINCIPI CONTABILI OIC E

LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL D.LGS. 139/2015



AGEVOLAZIONI

Detrazione per ristrutturazione allargata al convivente di fatto

di **Alessandro Bonuzzi**

Il **convivente *more uxorio*** che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dall'articolo 16-*bis* del Tuir, **può fruire della detrazione** al pari del familiare convivente, quindi, anche in assenza di un contratto di comodato.

Lo ha chiarito la **risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 64/E** di ieri.

Il caso trattato è quello in cui un soggetto ha eseguito nel corso del **2015** un intervento di ristrutturazione nell'appartamento ove ha eletto la sua residenza, **condividendo** la spesa con il **convivente unico proprietario dell'immobile**.

La questione riguarda la possibilità per il **convivente non proprietario** di beneficiare della detrazione del 50% pur non essendo familiare del proprietario e non detenendo l'immobile a nessun titolo.

Il dubbio era assolutamente lecito poiché l'orientamento di prassi consolidatosi nel tempo afferma che il convivente non familiare del titolare dell'immobile che sostiene le spese per interventi agevolabili ai sensi dell'articolo 16-*bis* del Tuir può beneficiare del *bonus* fiscale solo se risulta **detentore** dell'immobile in base ad un **contratto di comodato** (si veda la circolare n. 121/1997).

La risoluzione in commento **stravolge** questa interpretazione per effetto dell'entrata in vigore della L. 76/2016 recante la **"Regolamentazione delle unioni civili tra le persone dello stesso sesso e la disciplina delle convivenze"**.

È noto che tale legge ha equiparato il **vincolo giuridico** derivante dal matrimonio a quello prodotto dalle unioni civili. Lo stesso, però, non è stato previsto in relazione alle **convivenze di fatto**.

Tuttavia, l'Agenzia osserva come siano stati **estesi** ai conviventi di fatto alcuni specifici diritti spettanti ai coniugi e sia stato riconosciuto al convivente superstite il **diritto di abitazione** nonché la **successione** nel contratto di **locazione** della casa di comune residenza in caso di morte del conduttore o di suo recesso.

Queste aperture portano a ritenere che sia stata attribuita alla convivenza una **specificità rilevanza giuridica** atta ad evidenziare l'esistenza di un **legame concreto tra il convivente e l'immobile** destinato a dimora comune.

Pertanto, la disponibilità – e quindi la **detenzione** – dell'immobile da parte del convivente risulta **insita nella convivenza** senza che vi sia la necessità di stipulare, a tal fine, un contratto di comodato.

In conclusione, il **convivente more uxorio** che sostiene le spese dell'intervento di recupero edilizio agevolabile ai sensi dell'articolo 16-*bis* del Tuir, nel rispetto delle altre condizioni ivi previste, può beneficiare della detrazione alla **stregua del familiare convivente**; a tal riguardo, si ricorda che la **convivenza deve sussistere fin dal momento in cui iniziano i lavori** (si veda la risoluzione n. 184/E/2002 e la circolare n. 15/E/2005, paragrafo 7.2).



ENTI NON COMMERCIALI

Il plafond delle associazioni in 398 non va ragguagliato all'anno

di Guido Martinelli, Marta Saccaro

Le interpretazioni sulle **modalità applicative** del **regime forfettario** disposto per gli enti associativi dalla L. 16 dicembre 1991, n. 398 si arricchiscono di un ulteriore intervento. Con la **sentenza n. 319/2016** del 14 aprile 2016, la sezione 1 della **Commissione Tributaria provinciale di Pesaro** ha ritenuto che il **limite annuo** di ricavi previsto per l'ammissione al regime forfettario della L. n. 398/1991 **non debba essere ragguagliato ai giorni**, se il periodo d'imposta di riferimento è inferiore all'anno (è il caso, ad esempio, dei soggetti che intraprendono l'esercizio di un'attività commerciale esercitando l'opzione per il regime speciale).

La sentenza indica una precisa posizione in merito al disposto di cui all'articolo 1, comma 1, della citata L. n. 398/1991, secondo il quale gli enti interessati sono ammessi al regime forfettario in parola se *"nel periodo d'imposta precedente hanno conseguito dall'esercizio di attività commerciali proventi per un importo non superiore a" 250.000 euro*. La stessa disposizione prevede inoltre che *"i soggetti che intraprendono l'esercizio di attività commerciali esercitano l'opzione nella dichiarazione da presentare ai sensi dell'articolo 35 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni"*.

Secondo i giudici di Pesaro, nella disposizione non è previsto **"alcun riferimento al computo del plafond in giorni per il primo anno di attività con la conseguenza che resta fermo il limite massimo di euro 250.000 prescindendo dalla data di costituzione dell'associazione"**. La sentenza prosegue, inoltre, specificando che *"in assenza di specifica disposizione di legge e di un trattamento particolare per il primo anno è evidente che anche i soggetti neo costituiti possano usufruire per intero del plafond di euro 250.000"*.

Del resto, osserva sempre la sentenza, *"in tutti i casi di regimi fiscali speciali il legislatore quando ha voluto individuare una particolare applicazione per il primo anno di attività lo ha espressamente stabilito. Basti pensare al diverso trattamento normativo del cosiddetto regime dei contribuenti minimi ... in cui il legislatore ha espressamente previsto che ai fini del trattamento agevolativo i ricavi e i compensi non superino un limite, e siano ragguagliati ad anno"*.

Sulla questione è necessario tuttavia riportare il **diverso avviso espresso negli anni dall'Agenzia delle Entrate**. L'ultima occasione è quella colta dalla **risoluzione n. 63/E del 16 maggio 2006** nella quale, per risolvere il dilemma in merito alla *rapportabilità* o meno del *plafond* in caso di inizio attività, si fa riferimento a quanto disposto dall'allegato E del **D.M. 18 maggio 1995**, emanato per fornire indicazioni in merito alla compilazione della distinta e dichiarazione d'incasso (adempimenti in uso fino al 1999 da parte dei soggetti in 398). In

questo documento, ricorda l'Agenzia, è precisato che *“nel caso in cui il primo periodo di gestione dell'associazione risulti inferiore all'anno solare, il limite di importo cui far riferimento si determina a stima **rapportandolo** al detto periodo computato a giorni”*. L'Agenzia osserva inoltre che il D.M. 18 maggio 1995, in seguito alla riforma del settore dello spettacolo deve ritenersi superato nella parte dispositiva relativa all'approvazione dei modelli di distinta e dichiarazioni d'incasso e alle relative istruzioni, mentre, nella parte in cui fornisce **chiarimenti sui presupposti applicativi del regime della L. n. 398/1991**, *“conserva attualità se non sono intervenute nella medesima materia modifiche normative”*. In particolare, relativamente al periodo d'imposta al quale rapportare il limite massimo dei proventi, la risoluzione osserva che la **normativa successiva** al predetto decreto **non contiene disposizioni** che incidono sulle modalità di determinazione del limite massimo dei proventi da conseguire ai fini dell'applicabilità della L. n. 398/1991.

L'Agenzia delle Entrate ha quindi ritenuto **valido il precetto contenuto nel D.M. 18 maggio 1995** e, di conseguenza, ha sostenuto che alle associazioni di nuova costituzione che hanno il periodo d'imposta coincidente con l'anno solare sia applicabile il criterio **proporzionale**. Di conseguenza, secondo l'Agenzia *“le associazioni di nuova costituzione con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, ai fini della fruizione delle disposizioni della L. n. 398/1991 devono rapportare il limite massimo dei proventi, fissato in 250.000 euro, al periodo intercorrente fra la data di costituzione e il termine dell'esercizio, computandolo a giorni”*.

Proprio seguendo il **computo a giorni**, però, la richiamata sentenza n. 319/2016 della CTP Pesaro ha osservato che si potrebbero derivare conseguenze **“irrazionali”**. In pratica, secondo i giudici di prima istanza, si verrebbe a determinare *“la revoca delle agevolazioni in tutti quei casi di incassi **concentrati** in pochi giorni o in un mese, che ragguagliati all'anno determinerebbero il superamento del plafond”*.

I due diversi orientamenti sopra riportati mettono in luce, una volta di più, come per le disposizioni della L. n. 398/1991 sia forse ormai **maturo il tempo per un restyling** che consenta di definire meglio la portata e le effettive modalità di funzionamento del meccanismo forfettario. In difetto, le contestazioni proseguiranno.

Per approfondire le problematiche relative al terzo settore vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:

Master di specializzazione

TEMI E QUESTIONI DEL TERZO SETTORE CON

GUIDO MARTINELLI

Milano Bologna Verona

IVA

Territorialità proporzionale per il trasporto di passeggeri

di **Marco Peirola**

Anche a seguito delle modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 18/2010, le prestazioni di trasporto di passeggeri continuano ad essere rilevanti ai fini IVA in base al criterio del **luogo di esecuzione della prestazione**, sia nei rapporti B2B che B2C.

Nello specifico, l'art. 7-*quater*, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 633/1972, in conformità all'art. 48 della Direttiva n. 2006/112/CE, dispone che le prestazioni in esame si considerano effettuate nel territorio dello Stato ***“in proporzione alla distanza percorsa nel territorio dello Stato”***.

La Corte di giustizia ha escluso che la ripartizione territoriale della prestazione possa essere fatta sulla base di altri criteri, quali il **tempo impiegato** e il **tempo di permanenza dei viaggiatori** all'interno e all'esterno del territorio nazionale (causa C-116/96 del 6 novembre 1997, *Reisebüro Binder*). Secondo il contribuente, la norma disciplina solo il luogo della prestazione di trasporto e, per la suddivisione territoriale del corrispettivo della suddetta prestazione, si può tener conto di altri elementi diversi dalla distanza percorsa tenuto conto che una parte rilevante dei costi gravanti sull'impresa è anzitutto funzione non già del chilometraggio percorso, ma del tempo trascorso ad effettuare la prestazione di trasporto. Tale tesi è stata disattesa dai giudici comunitari, per i quali lo scopo della disposizione è quello di evitare conflitti di competenza fra Stati membri che possano determinare doppie tassazioni, per cui il corrispettivo della prestazione deve essere suddiviso in base alle distanze percorse in ciascuno degli Stati membri interessati, escludendo l'applicazione di criteri che potrebbero essere di convenienza.

Siccome il criterio territoriale previsto per i trasporti di persone si pone in deroga alle regole generali operanti per i rapporti B2B e B2C, è dato osservare che, anche quando il servizio di trasporto è acquistato da un soggetto passivo che agisce in quanto tale, cioè in veste di operatore economico, risulta **escluso dall'obbligo di rilevazione negli elenchi riepilogativi** (circolare dell'Agenzia delle Entrate 21 giugno 2010, n. 36, Parte II, § 16).

Il criterio della territorialità proporzionale implica che i trasporti intracomunitari e internazionali assumono rilevanza ai fini IVA per la **quota-parte del corrispettivo riferita alla tratta nazionale**, per la quale è applicabile il beneficio della **non imponibilità** dell'art. 9, comma 1, n. 1), del D.P.R. n. 633/1972.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 29 luglio 2011, n. 37 (§ 3.1.3), ha confermato le istruzioni già impartite in passato con riguardo alla determinazione delle **percentuali forfetarie di percorrenza nel territorio nazionale** per i vari tipi di trasporto di passeggeri, tra cui si

ricordano a titolo esemplificativo:

- per il **trasporto marittimo internazionale**, la C.M. n. 11/420390 del 7 marzo 1980, in base alla quale si fissa forfetariamente – nella misura del **5%** di ogni singolo intero trasporto – la quota-parte del servizio di trasporto marittimo internazionale che può considerarsi effettuata nel territorio dello Stato, sia pure in regime di non imponibilità;
- per il **trasporto aereo internazionale**, la R.M. 23 aprile 1997, n. 89/E, in base alla quale si è stabilito che le prestazioni di servizi rese nello spazio aereo italiano devono essere forfetariamente individuate nella misura del **38%** dell'intero tragitto del singolo volo internazionale.

La non imponibilità, per la quota-parte del corrispettivo rilevante ai fini IVA, si applica ai *“trasporti di persone eseguiti in parte nel territorio dello Stato e in parte in territorio estero in dipendenza di unico contratto”*.

In merito al requisito dell'unico contratto, è stato precisato che il beneficio si applica anche quando il trasporto sia effettuato da più vettori, se ricorre l'ipotesi del cd. **“trasporto cumulativo”** di cui all'art. 1700 c.c.. In pratica, è necessario che le responsabilità dei singoli vettori si fondino, nei riguardi del committente, in un unico rapporto di solidarietà che pone, a carico di ciascuno di essi, l'obbligo della totale esecuzione del trasporto (R.M. 4 ottobre 1974, n. 525300). Nell'ipotesi in cui il vettore incaricato instauri, ai fini dell'esecuzione del contratto, **altri rapporti contrattuali** relativi a tratte nazionali, gli stessi sono soggetti a IVA (C.M. 3 agosto 1979, n. 26/411138).

Laddove le prestazioni di trasporto siano rese da vettori non residenti, il committente italiano, se soggetto passivo, deve applicare il meccanismo del *reverse charge* di cui all'art. 17, comma 2, del D.P.R. n. 633/1972, vale a dire la **procedura di integrazione o di autofatturazione**, a seconda che il vettore sia stabilito in altro Paese UE o in un Paese extra-UE, per la quota-parte del corrispettivo territorialmente rilevante in Italia. Nel caso in cui il trasporto sia intracomunitario o internazionale, la parte di corrispettivo imputabile alla tratta nazionale beneficia del regime di non imponibilità.

Per approfondire le problematiche relative all'Iva vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:



IMPOSTE SUL REDDITO

La clausola risolutiva espressa nei contratti di locazione

di **Leonardo Pietrobon**

Una delle più importanti **clausole contrattuali**, sulla quale solitamente locatore e conduttore pongono la propria attenzione, è rappresentata dall'eventuale **clausola risolutiva espressa**. In base a tale condizione contrattuale **le parti stabiliscono**, *ex ante* e quindi al momento della sottoscrizione del contratto, che il loro **rapporto giuridico si può risolvere** nel caso in cui **una o più specifiche obbligazioni non** siano **adempiute** secondo le modalità individuate nel corpo dello stesso contratto.

Dal punto di vista giuridico la c.d. clausola risolutiva espressa è contenuta nell'**articolo 1456 del codice civile** secondo cui *"I contraenti possono convenire espressamente che il **contratto si risolva** nel caso una determinata **obbligazione non sia adempiuta** secondo le modalità stabilite. In questo caso, la **risoluzione si verifica di diritto** quando una parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva"*.

Da un'analisi di detta clausola emerge come il Legislatore nazionale abbia voluto strutturare detta clausola quale **patto accessorio** al contratto principale, e abbia voluto tutelare l'interesse creditorio del soggetto che deve ricevere una prestazione contrattuale, ma solo in quella misura pattuita con il debitore. Sono le parti, quindi, che al momento della stesura del contratto, in base alla rispettiva forza contrattuale, indicano il limite oltre il quale il debitore dovrà considerarsi inadempiente.

In particolare, la clausola risolutiva espressa:

- **dispensa il locatore dalla necessità di adire il giudice** per chiedere la risoluzione del contratto;
- gli consente di **risolvere stragiudizialmente il contratto** con una semplice "dichiarazione", indirizzata al conduttore (e quindi recettizia), di volersi avvalere della suddetta clausola; di conseguenza, se un giudizio vi sarà, esso tenderà all'accertamento della già avvenuta risoluzione e non alla sua produzione in forma di sentenza;
- fa **sorgere a favore del creditore un diritto** a provocare la risoluzione del contratto di locazione.

In presenza di una clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto di locazione, che disciplini il mancato puntuale pagamento del canone, **il giudice non è più chiamato a valutare l'importanza** (gravità) **dell'inadempimento**: sarà sufficiente accertare che detto inadempimento sia imputabile al debitore.

Tuttavia, nelle **locazioni abitative** si è posto il problema della **compatibilità fra la stipula** di una valida clausola **risolutiva espressa e la disciplina di cui agli articoli 5 e 55 L. n. 392/1978** che prevedono, appunto, da una parte, una norma speciale sull'individuazione della gravità dell'inadempimento (c.d. mora qualificata), in deroga alla valutazione discrezionale del giudice di cui all'articolo 1455 del codice civile, e dall'altra, la **legittimazione della sanatoria della morosità in sede giudiziale**.

Sul punto la giurisprudenza ha affermato che:

- *“Nel regime delle locazioni soggette alla n. 392/1978, **la clausola risolutiva espressa** per il caso di mancato pagamento del canone alla scadenza stabilita **non incorre nella nullità di cui all'articolo 79 L. citata**, ma è destinata semplicemente a rimanere quiescente in relazione alla possibilità del conduttore di sanare in giudizio la morosità ai sensi dell'articolo 55 stessa legge; con la conseguenza che, ove quest'ultima disposizione non possa trovare applicazione (come nel caso in cui il locatore proponga un giudizio ordinario di risoluzione del contratto, di per sé incompatibile con la speciale sanatoria della morosità disciplinata dalla suddetta norma), la clausola risolutiva espressa può esplicare pienamente, fin dall'inizio, la sua efficacia”* (sul punto si veda la **Corte di Cassazione sentenza 9.2.1998 n. 1316**);
- *“Con riguardo ai contratti soggetti alla disciplina sull'equo canone, **l'efficacia della clausola risolutiva espressa**, che sia stata pattuita, **rimane sospesa**, ancorché il locatore abbia dichiarato di volersene avvalere, **sino alla prima udienza del giudizio instaurato** dallo stesso locatore per la risoluzione della locazione con la conseguenza della definitiva **inefficacia di detta clausola ove il conduttore in tale udienza sani la morosità**”* (si veda la sentenza della Corte di Cassazione 11.1993 n. 11284).

La clausola risolutiva espressa **non è infine da considerarsi clausola vessatoria** ex articolo 1341 del codice civile, **non necessita**, pertanto, **dell'approvazione per iscritto**.

La clausola risolutiva espressa **non può essere ricondotta tra quelle che sanciscono limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni**, aggravando la condizione di uno dei contraenti: la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto è insita nel contratto stesso e tale clausola **non fa che rafforzare detta facoltà ed accelerare la risoluzione**, avendo le parti anticipatamente valutato l'importanza di un determinato inadempimento, e quindi eliminato la necessità di un'indagine *ad hoc*, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte (Corte di Cassazione sentenza 28.6.2010 n. 15365).

Per approfondire le problematiche relative ai contratti di locazione vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:



VIAGGI E TEMPO LIBERO

Proposte di lettura da parte di un bibliofilo cronico

di **Andrea Valiotto**

Incoronata pazza



Gaia Servadio

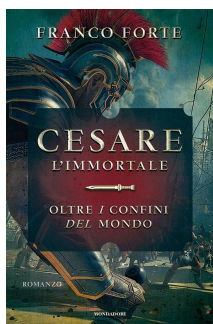
Salani editore

Prezzo – 18,00

Pagine – 312

Una donna giovane, volitiva, impulsiva. Intelligente, forse molto di più di quanto la società del suo tempo potesse ammettere. Giovanna, regina di Castiglia, figlia di Ferdinando II e di Isabella I, aveva molte doti e sapeva come usarle: autorevolezza, fascino, passione. Insofferente verso la rigidità dei costumi regali e decisamente ostile all'Inquisizione e ai suoi metodi, fu protagonista della vita sociale e politica a cavallo tra il quindicesimo e sedicesimo secolo, amata dal popolo e ammirata dalle corti europee dell'epoca. Ma la ragion di Stato fu per lei un nemico implacabile: suo padre, suo marito e perfino suo figlio Carlo, l'imperatore, usarono ogni mezzo per esautorarla e strapparle la sovranità dei regni a cui aveva diritto. Fu definita eretica e pazza, fu sequestrata, costretta fino alla morte a una dura prigionia per ordine dei suoi parenti più stretti; una condizione che affrontò con una fermezza e una dignità senza pari, fino all'ultimo. Gaia Servadio ricostruisce come in un moderno reportage le vicende personali e politiche in cui maturò e si svolse il dramma di Giovanna, svelando il mistero della cosiddetta 'pazzia' – un'etichetta di comodo, frutto di un'accurata propaganda, volta a colpire una donna scomoda, fuori dalle regole.

Cesare l'immortale



Franco Forte

Mondadori

Prezzo – 19,00

Pagine – 372

Perché, poco prima delle Idi di marzo, il giorno fatidico in cui venne ucciso, Giulio Cesare rinunciò a essere accompagnato dalla scorta? E perché proprio Bruto e Decimo, gli uomini più vicini al dittatore, avrebbero dovuto desiderarne e organizzarne la fine? Perché, mentre si recava alla Curia, il dittatore di Roma ignorò tutti coloro che lo avvertivano che sarebbe stato vittima di un complotto? E infine perché, quando venne portato via dopo essere stato accoltellato a morte, un lembo della tonaca gli copriva il viso? Secondo Cicerone il dittatore avrebbe provato vergogna per le smorfie di dolore che gli contraevano il volto nel momento della morte, e si sarebbe coperto per nasconderle. Ma se la ragione fosse un'altra? Furono gli schiavi dello stesso Cesare a portare via il corpo del padrone, con il viso nascosto dalla toga. E solo dopo un certo tempo il medico Antistione dichiarò che Cesare era stato colpito da diciotto coltellate, di cui una mortale. Ai tanti enigmi che si affollano intorno alla più famosa congiura della storia, Franco Forte dà un'incredibile risposta nelle pagine di questo romanzo: e se Giulio Cesare non fosse affatto morto alle Idi di marzo? Forse la congiura non aveva la finalità di ucciderlo, ma di sottrarlo allo scomodo e gravoso incarico di padre-padrone di Roma. Offrendogli così la possibilità di tornare a dedicarsi a ciò che nella vita aveva sempre amato: essere alla testa di una legione, la Legio Caesaris, e combattere per la gloria personale e dell'Urbe. Con un ulteriore obiettivo, che solo una mente ambiziosa come quella di Cesare poteva escogitare: raggiungere i confini del mondo alla ricerca della dimora degli dèi, per strappare loro il segreto della vita eterna. Tra colpi di scena strabilianti e gustosissimi cammei di personaggi storici, Franco Forte ci regala la prima epica avventura di Cesare e della sua nuova legione.

“La sostanza del male”



Luca D'Andrea

Einaudi

Prezzo – 18,50

Pagine – 451

Un triplice, crudele omicidio rimasto irrisolto. Una scia di violenza e di morte che perseguita gli abitanti di Siebenhoch, una tranquilla, isolata comunità tra le montagne dell'Alto Adige. Un forestiero con la sua famiglia, sempre più invischiato nella vicenda. Al centro di tutto il Bletterbach, una gigantesca gola nei cui fossili si può leggere l'intera storia del mondo. È come se in quel luogo si fosse risvegliato qualcosa di spaventoso che si credeva scomparso, antico come la Terra stessa.

Il passeggero del Polarlys



Georges Simenon

Adelphi

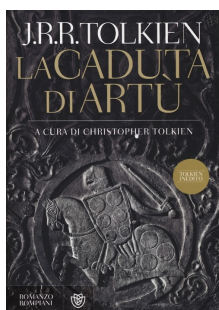
Prezzo – 17

Pagine – 157

Ancor prima che, in una nebbia glaciale, il Polarlys lasci il porto di Amburgo, il capitano Petersen fiuta la presenza di quello che i marinai chiamano il malocchio, e intuisce che non sarà uno dei soliti viaggi – anche se ci sono gli stessi ufficiali che conosce da anni, e l'abituale carico di macchinari, frutta e carne salata che in Norvegia verrà scambiato con uno di merluzzo, olio di foca e pelli di orso. Da subito, per dire, quell'olandese di diciannove anni che

la compagnia gli ha mandato come terzo ufficiale – un ragazzino, pallido e magro nella sua uniforme impeccabile, appena uscito dalla scuola navale – non gli piace granché. E ancor meno gli piace il vagabondo che il capo macchinista ha raccattato sul molo per sostituire un carbonaio malato. Così come non può non preoccuparlo il fatto che uno dei cinque passeggeri sia scomparso nel nulla dopo essersi registrato. E soprattutto che tra quelli rimasti ci sia lei, Katia Storm: una specie di biondissima, filiforme, ambigua creatura, dotata di un guardaroba raffinato e di un fascino perturbante. Un'apparizione decisamente incongrua a bordo del tutt'altro che lussuoso Polarlys. Né gli eventi, anche sanguinosi, che si verificheranno a bordo via via che il mercantile si spingerà verso il buio e il gelo della notte polare saranno in grado di tranquillizzare il capitano...

La caduta di Artù



J.R.R. Tolkien

Bompiani

Prezzo – 20,00

Pagine – 304

Selvaggi cavalieri al galoppo, ruggire di tuoni, furia di marosi, nuvole che attraversano minacciose i cieli. È uno scenario nordico, che evoca antiche tradizioni leggendarie. Ma è anche lo sfondo di un grandioso poema inedito di Tolkien, curato dal figlio Christopher, a cui il Maestro pose mano pochi anni prima dello Hobbit ispirandosi alla celebre saga di Artù e della Tavola Rotonda. Il mitico re diventa qui il cavaliere dell'ultima resistenza all'invasione del male, l'epico difensore di un Occidente in crisi. La sua è una "guerra al destino", incorniciata dai classici leit-motiv della famosa leggenda, ma rivissuti secondo nuove prospettive: l'amore tragico di Lancillotto, il fascino ambiguo di Ginevra, il dramma di Artù, l'eroismo di Gawain, le passioni dei membri della Tavola Rotonda. Ciò che Tolkien ci offre è in realtà non solo una favola epica, ma la rappresentazione in chiave poetica delle vicende eterne del pensiero: lo scontro fra Bene e Male, civiltà e barbarie, ordine e caos, diritto e sovversione, dovere e opportunità, orgoglio e percezione del limite. Un grande narratore di storie si fa qui poeta e filosofo, e ci sorprende ancora una volta con i frutti della sua inesauribile fantasia creatrice.