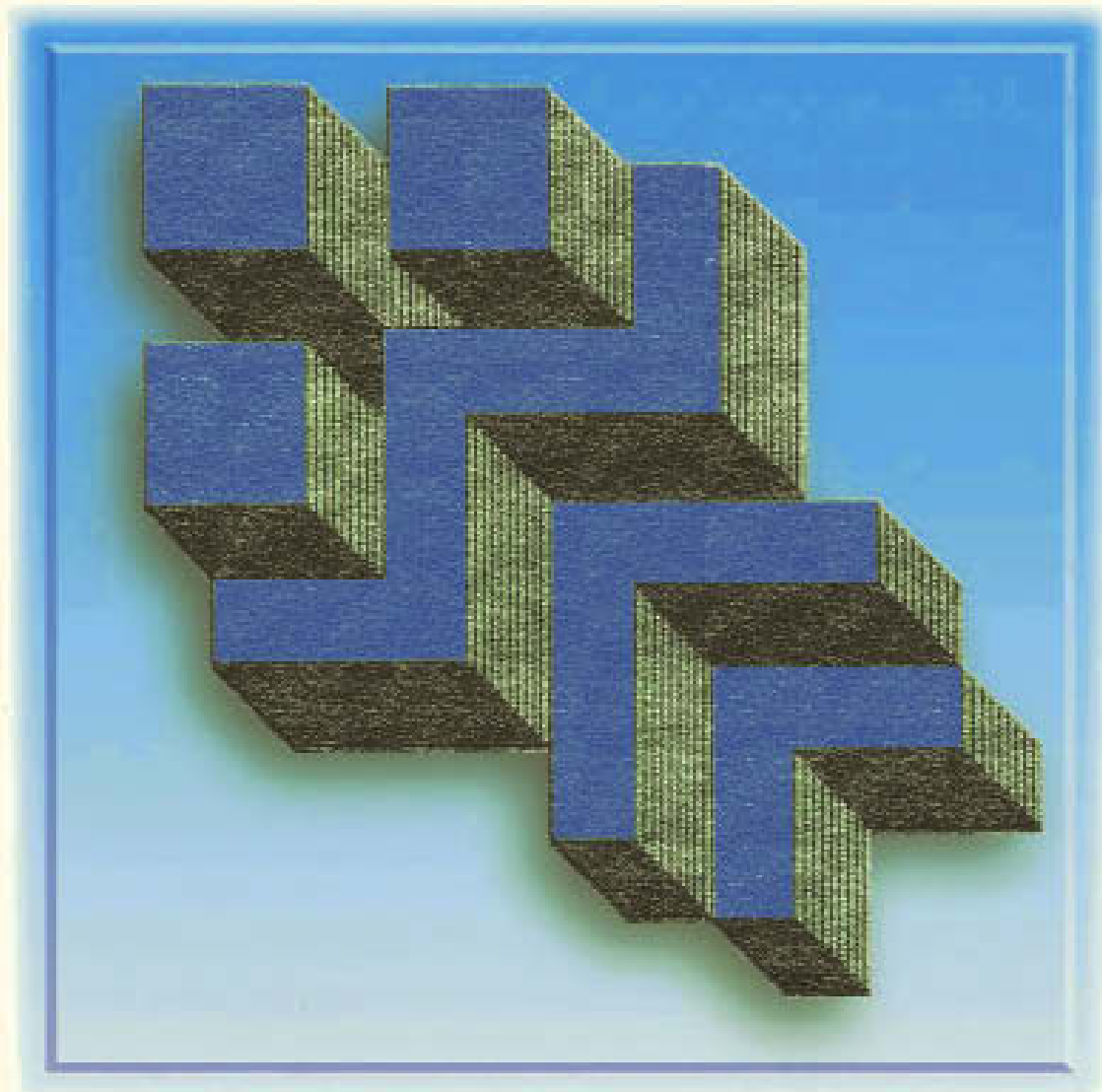


DOSSIER CONDOMINIO

MAGGIO - GIUGNO 2006 - N° 93 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746703 - FAX 06 4881348

www.anaciroma.it - anaciroma@iscall.it

SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2006

N. 93

Editoriale di Giovanni Furbatto	pag. 3
La tutela dell'onore e del decoro altrui: i delitti di ingiuria e diffamazione di Floria Carucci	pag. 5
Nulla Osta Provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi di Mariagrazia Spadaro Norella	pag. 11
Notizie	pag. 21
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 25
Statistiche sugli immobili Abitazioni di residenza delle famiglie italiane 2004	pag. 27
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo.	pag. 33
Oggi in Biblioteca	pag. 47
Professionisti fiduciari	pag. 49
L'altra Roma: Riflessioni romane di Modigliani	pag. 51

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVI - n. 93 - MAGGIO - GIUGNO 2006

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002

Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

www.anaciroma.it

e-mail: anaciroma@tiscali.it

Tel. 06/4746903 - 4881348 Fax

Pagina intera : 470 euro

Metà pagina : 310 euro

Quarto di pagina : 160 euro

Copertina: Paolo Mohoric



Associato all'Unione

Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori dei quali si intende rispettare la libertà di espressione lasciando agli stessi la responsabilità dei loro scritti.

EDITORIALE

La "deliziosa" fac-totum dell'Associazione - ovviamente mi riferisco al "nostro" punto di riferimento, Giuliana - mi chiama per farmi gli auguri di Buona Pasqua e, questa sì è diplomazia, mi comunica che il Presidente gradirebbe che redigessi l'editoriale del prossimo numero di "Dossier Condominio".

Faccio professione di modestia ma non so dire di no.

Rientro in ufficio dai soliti giri di routine, completo quanto faccio tutte le mattine (corrispondenza on-line e posta-on line) e devo attendere che alle 12,30 venga un condomino per saldare un conto astronomico.

Considero che l'avvento delle nuove norme del condominio mi rovinerà visto che sono tra quegli amministratori che, in virtù del fatto di essere un buon padre di famiglia, tende ad essere, forse anche troppo, lungimirante.

Non ci voglio pensare più di tanto e quindi decido di tener fede al mandato appena conferitomi dal Presidente.

Ascolto CD e le note del migliore Moricone mi ispirano; mi portano ad essere buono e quindi cerco motivi per cui debba ringraziare qualcuno: mi bastano pochi attimi.

Grazie Presidente Parodi perché, seppure mi hai tolto la consistente quota associativa, mi hai dato l' ANACI (chi mi conosce da più di trenta anni sa che l'adulazione non fa parte del mio bagaglio culturale): mi hai dato l'intero disponibilissimo e gradevolissimo staff di segreteria ed il "competentissimo" staff di consulenza, questa rivista per mezzo della quale ricevo continui aggiornamenti, mi hai proposto quale Consigliere Provinciale e l'Assemblea (per la verità pochi i presenti di persona e poi "mugugnamo" nelle Assemblee di condominio) per acclamazione (!!!!!) ha ratificato tale proposta, hai riposto la tua fiducia delegandomi alla consulenza presso uno degli sportelli condominiali che abbiamo aperti presso le Municipalità, mi hai dato la possibilità di frequentare il corso di II° livello (che botta!), ma ne è valsa la pena, per mezzo del quale, credo, di aver implementato il mio bagaglio culturale ed ho capito, laddove ce ne fosse stato bisogno, che la nostra è una Associazione di professionisti competenti, docenti e colleghi.

Cosa ho voluto dire con tutto ciò? Poco o nulla.

Solo: Grazie Associazione!

Collegli, non me ne vogliate, ma non si vive di solo pane!

Giovanni Furbatto

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE PENALE	Avv. della Corte Avv. Carloni Dott. Corsetti Avv. Carucci	Avv. Coricelli Dott. Iorio
MARTEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE LAVORO TECNICA	Avv. Di Marcantonio Dott. Pellicanò Prof. Scavino	Avv. Spinoso Sig.ra Spena Ing. De Angelis
MERCOLEDÌ LEGALE DEONTOLOGIA CONTABILE TECNICA	Dott. Parodi Avv. della Corte Dott. Timidei	Avv. Saraz Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro
GIOVEDÌ LEGALE ASCENSORE CONTABILE INFORMATICA LAVORO	Avv. Galdi Dott. Silvestri Dott. Tabarrini Dott. Ribilotta	Avv. Felli Dott. Grasselli Geom. D.Ferrantino
VENERDÌ LEGALE TECNICA FISCALE CONTABILE	Avv. Patti Geom. A. Ferrantino Rag. Imbornone Sig. Teodori	Avv. Casinovi Dott. Zanchetta

La tutela dell'onore e del decoro altrui: i delitti di ingiuria e diffamazione

di Floria Carucci

Tra le molteplici responsabilità attribuite all'amministratore condominiale, di fondamentale importanza appare essere il ruolo, allo stesso assegnato, di mediatore tra i contrapposti interessi di cui, talvolta, i condomini sono portatori.

All'amministratore è, infatti, inevitabilmente richiesto di intrattenere costanti rapporti con i condomini, raccogliere richieste e lamentele, dirimere controversie, ricercare e perseguire caparbiamente una soluzione che risulti essere, per tutti, adeguata e soddisfacente in relazione ai beni comuni.

Il condominio rappresenta, infatti, un microcosmo nel quale l'amministratore ha il compito di mantenere l'ordine, di dover ascoltare e fornire risposte alle continue richieste, sollecitazioni ed osservazioni avanzate dai condomini che – direttamente interessati alle questioni prospettate – potrebbero, talvolta, utilizzare un'eccessiva enfasi espositiva.

La necessità che l'amministratore mantenga – in ogni circostanza – un atteggiamento professionalmente impeccabile, porta ad indicare alcuni piccoli suggerimenti e accorgimenti lessicali che – senza voler creare un ingiustificato, e quanto meno inutile, allarmismo psicologico – potrebbero garantirgli di non incappare, sia pure involontariamente, in atteggiamenti offensivi della altrui sensibilità.

L'ordinamento penale vigente prevede e sanziona, infatti, alcuni reati che offendono l'onore, il decoro e la reputazione delle persone, intendendo per "onore" il complesso di tutte quelle condizioni da cui dipende il valore sociale della persona e delle altre qualità che concorrono a determinare il pregio dell'individuo nell'ambiente in cui vive.

Diversamente, il "decoro" attiene alla dignità fisica, sociale ed intellettuale di una persona, con la conseguenza che il bene giuridico protetto può, in questi casi, essere offeso non soltanto da frasi o espressioni direttamente e immediatamente ingiuriose, ma anche da espressioni che – per la loro volgarità – colpiscono l'individuo nel sentimento della sua dignità fisica, anche se trascendenti la vera e propria ingiuria.

La "reputazione" è, invece, il senso della dignità personale nell'opinione degli altri, la stima diffusa nell'ambiente sociale, l'opinione che gli altri hanno del decoro e dell'onore di una persona.

Il codice penale vigente disciplina all'art. 594 c.p. il delitto di ingiuria, sanzionando la condotta di "Chiunque offende l'onore ed il decoro di una persona presente", parimenti punendo "chi commette il fatto mediante comunicazione telegrafica o telefonica, o con scritti o disegni diretti alla persona offesa", prevedendo un aumento di

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

pena nell'ipotesi in cui *"l'offesa consista nell'attribuire un fatto determinato"* ovvero *"sia commessa in presenza di più persone"*.

Il successivo art. 595 c.p. disciplina, invece, il delitto di diffamazione, sanzionando la condotta di *"chiunque – fuori dai casi indicati nell'art. 594 c.p. – comunicando con più persone, offende l'altrui reputazione"*, prevedendo – anche in questo caso – un aumento di pena per l'ipotesi in cui *"l'offesa consista nell'attribuire un fatto determinato"* ovvero sia recata *"con il mezzo della stampa o di qualsiasi altro mezzo di pubblicità, ovvero in atto pubblico"* o, ancora, se *"l'offesa è arrecata ad un Corpo politico, amministrativo o giudiziario o ad una sua rappresentanza, o ad un'Autorità costituita in collegio"*.

Appare evidente, dunque, come l'elemento discriminante tra le due diverse ipotesi di reato consista nella presenza o meno della persona offesa, vale a dire di colui al quale sono indirizzate le affermazioni offensive, considerando – peraltro – come più grave l'ipotesi del delitto di diffamazione stante l'assenza dell'interessato e – conseguentemente – l'impossibilità per lo stesso di potersi difendere, giustificare o, più semplicemente, rispondere al biasimo che gli viene rivolto.

Fatta eccezione per quelle espressioni incontestabilmente e convenzionalmente considerate come *"offesa"*, sembra opportuno evidenziare come – talvolta – il significato della manifestazione offensiva, per quanto collegato con le parole pronunciate o scritte ovvero con i gesti effettuati, possa assumere un diverso valore e significato in relazione al contesto e alla persona alla quale è rivolta.

In questi casi, infatti, il senso dell'espressione utilizzata dipende fortemente sia dall'ambiente in cui il fatto si svolge sia dall'opinione mediamente accolta dalla generalità delle persone.

A titolo meramente esemplificativo, indicare un condomino come *"moroso"* nel corso di un'assemblea condominiale, nella quale si esamina la situazione economica e si verifica la regolarità dei dovuti pagamenti, rappresenta un modo giuridicamente, e convenzionalmente, corretto e sintetico per indicare colui che non ha, ancora, ottemperato ai richiesti versamenti.

Utilizzare – però – la medesima espressione come epiteto o appellativo per individuare ed additare malamente qualcuno, al di fuori dello specifico contesto in cui questo aspetto assume rilevanza e fuori dai casi in cui la situazione contributiva del condomino stesso rappresenta un elemento di particolare interesse, potrebbe assumere i caratteri della condotta materiale tipica di reato sopra meglio descritta e punita agli artt. 594 e 595 c.p.

Questo a conferma del fatto che il valore offensivo di un'espressione riveste – in molti casi – carattere estremamente relativo, variando notevolmente con i tempi, i luoghi e le circostanze in cui l'azione si sviluppa.

Anche la Suprema Corte di Cassazione, chiamata a pronunciarsi sul punto, ha – infatti – chiarito che *"In materia di ingiuria verbale occorre distinguere tra le espressioni di per sé obiettivamente lesive dell'onore e del decoro, tali cioè da offendere per il loro significato qualunque persona in quanto titolare di questi beni, e le espressioni"*

che, non avendo di per sé tale carica ingiuriosa, possano acquistarla in relazione a particolari circostanze, come la personalità delle parti, i rapporti tra loro eventualmente intercorrenti, l'ambiente in cui il fatto si svolge, gli antecedenti del fatto stesso e così via" (Cassazione, 17.03.1978, *Dufferin*, CED 139491; Cassazione, 29.03.1978, *Vecchiet*, ivi 139036).

Così, ad esempio, non è lecito dare del "ladro" ad un individuo che abbia riportato una condanna per furto, né dire "sciancato" ad una persona che presenta un tale difetto fisico, poiché la verità della qualifica o del fatto attribuito ad una persona non esclude, di per sé, il carattere offensivo dell'azione. Anche lo sciancato ed il ladro hanno, infatti, diritto di essere rispettati e di non subire umiliazioni che non siano assolutamente necessarie, potendo la verità del fatto escludere l'illegittimità penale della condotta solo nei casi espressamente previsti e stabiliti dalla legge.

Così, ancora, a titolo meramente esemplificativo, "l'epiteto "fascista", quando non sia utilizzato per caratterizzare l'ideologia politica di taluno, ma in senso spregiativo per qualificare un individuo come persona reazionaria, prevaricatrice, totalitaria e sovvertitrice dell'ordine democratico" costituisce reato (Cassazione, 29.09.1975, *Grimaldi*, AP 76, II, 71).

A conferma, ancora, di come la medesima espressione possa assumere un diverso valore in rapporto all'evoluzione sociale ed al contesto storico-temporale in cui si realizza, sembra importante sottolineare due diversi orientamenti giurisprudenziali che si sono susseguiti nel tempo in rapporto alla medesima espressione.

La giurisprudenza più risalente nel tempo, infatti, riteneva che "Il fatto che determinate espressioni volgari siano abituali e di uso comune in ambienti di scarsa educazione sociale e tra persone inclini agli alterchi, non priva, di per sé solo, le espressioni stesse del loro contenuto delittuoso. La frase, pertanto, "non mi rompere le scatole", pronunciata nel corso di un litigio e per manifestare il proprio disprezzo, costituisce il reato di ingiuria" (Cassazione, 15.06.1962, *Giambarba*, CPMA 63, 52; Cassazione, 29.04.1986, *Troiano*, ivi 87, 1516).

Nelle sentenze più recentemente pronunciate, invece, la Suprema Corte ha deciso che "Al fine di accertare se sia stato leso il bene protetto dall'art. 594 c.p., occorre fare riferimento ad un criterio di media convenzionale in rapporto alla personalità dell'offeso e dell'offensore ed al contesto nel quale la frase ingiuriosa sia stata pronunciata. Pertanto, alla luce di detti criteri, ed avuto riguardo alla coscienza sociale, l'espressione "non rompere le scatole" non possiede alcuna carica offensiva" (Così, Cassazione, 16.10.2001, *Bastianelli*, CP 03, 139).

Ritenuto, poi, che il condominio riveste di fatto per l'ordinamento vigente natura di "ente di gestione", sia pure privo di personalità giuridica e privo di autonomia patrimoniale, esso stesso può – nel suo complesso e nella indeterminata generalità dei suoi componenti – essere considerato, in quanto rappresentativo di un interesse collettivo unitario ed indivisibile in relazione alla finalità perseguita, quale persona offesa nel delitto sia di ingiuria sia di diffamazione,

non essendo – peraltro – preclusa la configurabilità di una concorrente offesa all'onore o al decoro delle singole persone che del condominio fanno parte.

La Suprema Corte di Cassazione ha, infatti, chiarito come *"Possono assumere la veste di soggetti passivi dei delitti contro l'onore anche le persone giuridiche, le associazioni non riconosciute e gli enti di fatto"* (Cassazione, 11.03.1980, *Novi*, CPMA 81, 746; GP 80, II, 593) *"e non è preclusa la configurabilità di una concorrente offesa all'onore e alla reputazione delle singole persone che dell'ente fanno parte"* (Cassazione, 24.11.1988, *Scalfari*, CP 89, 593).

Ne deriva che, esprimere valutazioni offensive, qualificazioni degradanti o considerazioni ingiuriose nei confronti del condominio sia pure complessivamente e genericamente considerato, con frasi del tipo *"E' un'accolta di filibustieri"* potrebbe assumere i caratteri del reato di ingiuria o diffamazione.

Volendo, dunque, concludere l'anticipato proposito di fornire qualche indicazione idonea a scongiurare – nei propositi – espressioni verbali inopportune e compromettenti senza, però, mai condizionare oltremodo l'atteggiamento quotidiano di chi – come l'amministratore – continuamente e necessariamente si trova a confrontarsi con i condomini, con le loro richieste, considerazioni, precisazioni ed esigenze, pare opportuno sottolineare come, il primo criterio di valutazione da utilizzare e seguire nell'esercizio della professionale mediazione e soddisfazione degli interessi condominiali sia, innanzitutto, il buon senso.



Nulla Osta Provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi

di Mariagrazia Spadaro Norella

Il Decreto del Ministero dell'Interno 29 dicembre 2005 " *Direttive per il superamento del regime del nulla osta provvisorio, ai sensi dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n.37*", pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 1° febbraio 2006, n.26, chiude un ciclo lunghissimo, un percorso di oltre vent'anni iniziato con la Legge 7 dicembre 1984, n.818 recante il titolo " *Nulla Osta Provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi*".

La Legge istitutiva dei "NOP" prevedeva che le attività soggette al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi potessero, *temporaneamente*, ovvero mentre venivano attuate all'interno delle strutture tutti i sistemi di prevenzioni incendi tali da poter poi consentire il rilascio del CPI (certificato di prevenzione incendi) ottenere un nulla osta *provvisorio* che certificava la rispondenza dell'attività stessa alle misure "minime" di prevenzione incendi. La provvisorietà della legge era stata indicata in tre anni, ovvero con scadenza dei NOP al 1987, tempo entro il quale i VVF avrebbero dovuto effettuare il sopralluogo per verificare che fossero state effettivamente applicate le "prescrizioni minime" e per ottenere il NOP era sufficiente produrre al Comando dei Vigili del Fuoco "idonea documentazione qualificata sul piano tecnico". La scrivente, allora studentessa universitaria oggi professionista operante nel settore della progettazione antincendio, preferisce non entrare nel merito di come, purtroppo spesso, la documentazione che consentiva di ottenere il NOP, tutto fosse meno che "qualificata sotto il profilo tecnico".

Il gran numero di attività che fecero richiesta di "NOP" rispetto al numero dei Vigili del Fuoco, impegnati sul territorio oltre che per motivi di "controllo" anche per motivi di "pronto intervento", fecero sì che la condizione auspicata non si verificò e la validità dei NOP fosse di anno in anno prorogata fino alla pubblicazione del D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37, " *Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 5*".

La nuova norma, innovativa sotto molti profili, vincolava drasticamente il termine di validità dei NOP all'emanazione di uno specifico regolamento che permettesse di superare questa transitorietà, accompagnando il titolare delle attività verso il conseguimento del certificato di prevenzione incendi e ponendo fine alla situazione per cui chi era in possesso del NOP aveva, di fatto, un titolo autorizzativo equivalente al CPI con il vantaggio che il primo (ovvero il NOP) non doveva essere periodicamente rinnovato.

Il D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37 non si limitava a enunciare la necessità di superare il NOP, ma chiariva che i titolari delle attività che ne erano in possesso, affinché questi titoli provvisori potessero ritenersi ancora validi, erano obbligati a:

- mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate;
- assicurare una adeguata informazione e formazione del personale dipendente sui rischi di incendio, connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio;
- istituire un apposito registro su cui annotare le predette attività.

Lo stesso decreto precisava anche che ogni modifica che avesse alterato le condizioni dell'attività connesse con la prevenzione incendi avrebbe comportato il decadimento del NOP e la necessità di acquisire il CPI (certificato di Prevenzione Incendi).

Di fatto, la complessità normativa oltre che spesso oggettiva nell'adeguare le attività soggette al rilascio del CPI ai criteri di sicurezza antincendio, complici i continui decreti di proroga, hanno fatto sì che moltissime siano ancora le attività per le quali ancora non sia stato rilasciato il CPI ma vi sia solo il NOP, soprattutto fra le attività n.91 e 92, ovvero centrali termiche ed autorimesse inserite in fabbricati di civile abitazione in quanto precedenti norme avevano già definito il termine ultimo di adeguamento per le altre attività (locali di pubblico spettacolo, alberghi, scuole, ospedali e case di cura, edifici alti).

Il decreto del Ministero dell'Interno 29 dicembre 2005 chiude definitivamente questo percorso stabilendo la definitiva e non più prorogabile scadenza dei NOP al 1° giugno 2006, data di entrata in vigore della norma.

La nuova disposizione è articolata in due parti, di cui la prima riferisce i tempi e le modalità operative per transitare dal NOP al CPI, la seconda indica le misure tecniche da applicare ad autorimesse ed a centrali termiche che si trovino in questa necessità.

Nei casi di cui sopra, i titolari delle attività (quindi, nel caso di attività inserite in edifici di civile abitazione, gli Amministratori del condominio) sono tenuti a *"presentare al Comando provinciale dei Vigili del fuoco competente per territorio domanda di parere di conformità sui progetti e domanda di sopralluogo ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi"*.

Il decreto dedica uno specifico allegato ai criteri da applicare ad autorimesse e a centrali termiche che, in possesso di NOP, devono conseguire il CPI. Per le autorimesse viene richiamato il DM 1° febbraio 1986, «Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili» mentre per gli impianti per la produzione di calore alimentati a gas vengono proposte due possibili soluzioni:

- l'osservanza della circolare del Ministero dell'Interno 25 novembre 1969, n.68 *"norme di sicurezza per gli impianti termici a gas di rete"*;

- l'osservanza del Titolo VII dell'allegato al Decreto del Ministro dell'Interno 12 aprile 1996. Per gli elementi costruttivi e per le porte, laddove sono previsti requisiti di resistenza al fuoco superiori a R/REI 60, sono ammesse caratteristiche R e REI/EI 60.

In pratica quindi la norma, in vigore dal 1° giugno 2006, considera tutte le attività "centrali termiche - autorimesse" esistenti come fossero ex-novo, riattivando le procedure di prevenzione incendi a partire dalla richiesta di parere di conformità sul progetto e, quindi, di rilascio del certificato di prevenzione incendi.

A parere della scrivente, che opera nel settore della prevenzione incendi dal 1993, la richiesta di acquisizione del parere di conformità va quindi colta come un'occasione irrinunciabile per verificare il reale livello di sicurezza degli ambienti vedendo nell'acquisizione del Certificato di prevenzione incendi l'opportunità di innalzamento dei livelli di sicurezza e non solo l'obbligo di un adempimento normativo.

Si allega testo completo del Decreto del Ministero dell'Interno 29 dicembre 2005 *"Direttive per il superamento del regime del nulla osta provvisorio, ai sensi dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n.37"*,

Gazzetta Ufficiale N. 26 del 1 Febbraio 2006

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 29 dicembre 2005

Direttive per il superamento del regime del nulla osta provvisorio, ai sensi dell'art. 7 del DPR 12 gennaio 1998, n. 37.

IL MINISTRO DELL'INTERNO

- Vista la legge 13 maggio 1961, n. 469, concernente l'ordinamento dei servizi antincendi e del Corpo nazionale dei vigili del fuoco;
- Vista la legge 26 luglio 1965, n. 966, concernente la disciplina delle tariffe, delle modalità di pagamento e dei compensi al Corpo nazionale dei vigili del fuoco per i servizi a pagamento;
- Vista la legge 7 dicembre 1984, n. 818, concernente il nulla osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli articoli 2 e 3 della legge 4 marzo 1982, n.66, e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco;
- Visto il decreto del Presidente della Repubblica 29 luglio 1982, n. 577, e successive modificazioni recante l'approvazione del regolamento concernente l'espletamento dei servizi di prevenzione e vigilanza antincendi;
- Visto il decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, recante la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'art. 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59;
- Visto il decreto del Ministro dell'interno del 16 febbraio 1982 e successive modifiche, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana - n. 98 del 9 aprile 1982;

- Visto il decreto del Ministro dell'interno 8 marzo 1985, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 95 del 22 aprile 1985, recante le direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del nulla osta provvisorio di cui alla legge 7 dicembre 1984, n. 818;
- Visto il decreto del Ministro dell'interno di concerto con il Ministro del lavoro e della previdenza sociale 10 marzo 1998, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 81 del 7 aprile 1998, recante i criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro;
- Visto il decreto del Ministro dell'interno 4 maggio 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 104 del 7 maggio 1998, recante le disposizioni relative alle modalità di presentazione ed al contenuto delle domande per l'avvio dei procedimenti di prevenzione incendi, nonché all'uniformità dei connessi servizi resi dai Comandi provinciali dei vigili del fuoco;
- Rilevata la necessità di emanare le direttive che devono essere attuate dai titolari delle attività in possesso di nulla osta provvisorio di cui alla legge 7 dicembre 1984, n. 818;
- Acquisito il parere favorevole del Comitato centrale tecnico scientifico per la prevenzione incendi di cui all'art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 luglio 1982, n. 577, come modificato dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 10 giugno 2004, n. 200;

DECRETA:

Art. 1

Oggetto e campo di applicazione

Il presente decreto è emanato in attuazione dell'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, che demanda al Ministero dell'interno l'adozione di specifiche direttive in ordine agli adempimenti che devono essere messi in atto dai titolari delle singole attività o di gruppi di attività, di cui al decreto ministeriale 16 febbraio 1982, in possesso di nulla osta provvisorio in corso di validità, per le quali non siano state già emanate altre direttive, al fine di adeguarsi alla normativa di prevenzione incendi e conseguire il certificato di prevenzione incendi.

Art. 2

Obblighi dei titolari delle attività

1. I titolari delle attività di cui all'art. 1 del presente decreto sono tenuti a presentare al Comando provinciale dei Vigili del fuoco competente per territorio domanda di parere di conformità sui progetti e domanda di sopralluogo ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi, secondo le procedure stabilite dagli articoli 2 e 3 del decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, e dagli articoli 1 e 2 del decreto del Ministro dell'interno 4 maggio 1998.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

2. In conformità alle indicazioni contenute nell'allegato I al decreto del Ministro dell'interno 4 maggio 1998, la documentazione progettuale allegata alla domanda di parere di conformità deve consentire di accertare la rispondenza delle attività alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza antincendio, ovvero, in mancanza, ai criteri generali di prevenzione incendi, ivi compresi quelli stabiliti dal decreto del Ministro dell'interno 10 marzo 1998.

Nell'allegato A, che fa parte integrante del presente decreto, sono riportate le direttive per l'applicazione delle disposizioni tecniche di prevenzione incendi alle autorimesse ed agli impianti per la produzione di calore alimentati a gas.

3. Previa acquisizione del parere di conformità sul progetto, le domande di sopralluogo ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi, corredate della documentazione tecnica di cui all'allegato II al decreto del Ministro dell'interno 4 maggio 1998, devono essere presentate al Comando provinciale dei Vigili del fuoco competente per territorio entro tre anni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

Art. 3

Norme transitorie

1. Decorso il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, i nulla osta rilasciati dai Comandi provinciali dei Vigili del fuoco, ai sensi dell'art. 2 della legge 7 dicembre 1984, n. 818, decadono e la prosecuzione dell'esercizio delle attività, ai fini antincendio, è consentita solo se gli interessati abbiano ottenuto, entro il medesimo termine, il certificato di prevenzione incendi ovvero abbiano provveduto alla presentazione della dichiarazione di cui all'art. 3, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37 che costituisce, ai soli fini antincendio, autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività.

Art. 4

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il centovesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

ALLEGATO A

DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI TECNICHE DI PREVENZIONE INCENDI ALLE AUTORIMESSE ED AGLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI CALORE ALIMENTATI A GAS, IN POSSESSO DI NULLA OSTA PROVVISORIO IN CORSO DI VALIDITA'.

1. Autorimesse

Le autorimesse individuate al punto 92 dell'elenco allegato al decreto interministeriale 16 febbraio 1982, devono essere rese conformi alle disposizioni di prevenzione incendi di cui al decreto del Ministro dell'in-

terno 1° febbraio 1986, e successive modifiche ed integrazioni, fatta eccezione per i seguenti punti dell'allegato:

0., limitatamente alla definizione di «box»;

3.1, 2° comma;

3.2, 1° comma, in quanto è ammesso che l'altezza minima sia pari almeno a 2,00 m a condizione che:

a) l'autorimessa sia dotata di un sistema di ventilazione naturale con aperture di aerazione prive di serramenti e di superficie non inferiore a 1/20 della superficie in pianta della stessa autorimessa;

b) l'altezza minima di 2,00 m sia rispettata nei confronti di qualsiasi sporgenza dall'intradosso del solaio di copertura, compresi eventuali impianti e tubazioni a soffitto;

c) il percorso massimo per raggiungere le uscite sia non superiore a 30 m.

3.6.3;

3.7.2;

3.8.0;

il punto 11 si applica alle autorimesse esistenti al 10 dicembre 1984.

E' inoltre ammesso che le caratteristiche di resistenza al fuoco degli elementi costruttivi e delle porte siano inferiori di una classe (così come definite all'art. 3 della circolare del Ministero dell'interno 14 settembre 1961, n. 91) rispetto ai valori richiesti dal decreto del Ministro dell'interno 1° febbraio 1986, con un minimo di R e REI/EI 30.

2. Impianti per la produzione di calore alimentati a gas

Per gli impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile gassoso di cui al punto 91 dell'elenco allegato al decreto interministeriale 16 febbraio 1982, il titolare dell'attività può scegliere tra le due seguenti opzioni alternative:

a) osservanza delle specifiche disposizioni di prevenzione incendi vigenti alla data del rilascio del nulla osta provvisorio (circolare del Ministero dell'interno 25 novembre 1969, n. 68, e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione del punto 2.4 dell'allegato A). L'altezza minima dei locali di installazione degli apparecchi deve essere conforme a quanto previsto all'ultimo comma del punto 7.1 dell'allegato al decreto del Ministro dell'interno 12 aprile 1996. Per gli elementi costruttivi e per le porte, laddove sono prescritti requisiti di resistenza al fuoco superiori a R/REI 60, sono ammesse caratteristiche R e REI/EI 60;

b) osservanza del Titolo VII dell'allegato al decreto del Ministro dell'interno 12 aprile 1996. Per gli elementi costruttivi e per le porte, laddove sono prescritti requisiti di resistenza al fuoco superiori a R/REI 60, sono ammesse caratteristiche R e REI/EI 60.

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Marzo 2004 - Marzo 2005	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 26/4/2005	n. 95
Aprile 2004 - Aprile 2005	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 26/5/2005	n. 121
Maggio 2004 - Maggio 2005	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 28/6/2005	n. 148
Giugno 2004 - Giugno 2005	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 19/7/2005	n. 166
Luglio 2004 - Luglio 2005	1,8% (75% = 1,35%)	G.U. 25/8/2005	n. 197
Agosto 2004 - Agosto 2005	1,8% (75% = 1,35%)	G.U. 26/9/2005	n. 224
Settembre 2004 - Settembre 2005	1,9% (75% = 1,425%)	G.U. 21/10/2005	n. 246
Ottobre 2004 - Ottobre 2005	2,0% (75% = 1,50%)	G.U. 21/11/2005	n. 271
Novembre 2004 - Novembre 2005	1,8% (75% = 1,35%)	G.U. 19/12/2005	n. 294
Dicembre 2004 - Dicembre 2005	1,9% (75% = 1,425%)	G.U. 20/1/2006	n. 16
Gennaio 2005 - Gennaio 2006	2,2% (75% = 1,65%)	G.U. 28/2/2006	n. 49
Febbraio 2005 - Febbraio 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 18/3/2006	n. 65
Marzo 2005 - Marzo 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 21/4/2006	n. 93

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

I soci che intendono usufruire di tale servizio (attivo dal 1994) dovranno far pervenire sollecitamente in Associazione tutte le informazioni relative al dipendente (generalità, data di assunzione, TFR già maturato, orario di lavoro, diritto a detrazioni fiscali, familiari a carico e dichiarazione reddito complessivo) ed al Condominio (caratteristiche costitutive quali vani complessivi unità adibite ad uso non abitativo, numero scale e piani, servizi disponibili come ascensori, citofoni, zone a verde etc.). E' comunque opportuno allegare in copia l'ultima busta paga disponibile o fotocopia parziale del libro paga.

Le informazioni fornite entro il giorno 10 di ogni mese consentiranno di iniziare il servizio dallo stesso periodo di paga in corso.

Dal giorno 20 di ogni mese saranno disponibili in Associazione le buste paga, il DM 10 e il Mod. F24 regolarmente compilati in originale e quindi pronti per essere utilizzati.

Verranno predisposti i modelli relativi alle dichiarazioni annuali INAIL e sarà possibile su richiesta conoscere il TFR maturato in qualsiasi periodo dell'anno.

Entro il giorno 10 di ogni mese potranno essere segnalate variazioni di ogni genere utili al fine di un preciso calcolo delle competenze dovute per lo stesso mese. E' tuttora operante la convenzione con lo studio CORSETTI per euro 25/mese a dipendente, comprensivi di invio telematico mensile del modello E-MENS e modello DM/10.

La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 14,62) unitamente alla copia del Modello F23 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F23 (non esiste minimale).

E' possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni).

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

- | | | | |
|--------------------------------|------|-------------------------------|------|
| • NUOVO CONTRATTO | 115T | PROROGA | 114T |
| • RINNOVO ANNUALE | 112T | SANZIONI ritardato pagamento | 671T |
| • NUOVO CONT. (intero periodo) | 107T | INTERESSI ritardato pagamento | 731T |

ROMA 1	VIA IPPOLITO NIEVO, 36	RCB
ROMA 2	LARGO LORENZO MASSA, 8	RCC
ROMA 3	VIA DI SETTEBAGNI, 384	RCD
ROMA 4	VIA MARCELLO BOGLIONE, 384	RCE
ROMA 5	VIA DI TORRE SPACCATA, 110	RCG
ROMA 6	VIA CANTON 20	RCH
ROMA 7	VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	RCJ
ROMA 8	VIA ALCIDE DE GASPERI, 4 Pomezia	RCK

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (2,5% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,75% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza e del 6% se entro un anno.

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1988	5,59%	1994	4,54%	2000	3,54%
1983	11,06%	1989	6,38%	1995	5,85%	2001	3,22%
1984	8,09%	1990	6,28%	1996	3,42%	2002	3,50%
1985	7,93%	1991	6,03%	1997	2,64%	2003	3,20%
1986	4,76%	1992	5,07%	1998	2,63%	2004	2,79%
1987	5,32%	1993	4,49%	1999	3,10%	2005	2,95%

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. 286 del 10/12/2003)

LA CAMERA DI COMMERCIO PROPONE CONTRATTI DI APPALTO TIPO

L'ANACI è intervenuta il 2 maggio scorso (Fedeli e Coricelli) ad un incontro inteso a concordare schemi di contratto per interventi edili e per manutenzione impianti termici portando il proprio contributo di esperienza.

Sono apparse insufficienti le garanzie per il committente soprattutto in riferimento al subappalto, privilegiando gli interessi imprenditoriali; la procedura della clausola di conciliazione deve essere maggiormente chiarita per quanto concerne i possibili oneri del contenzioso. È auspicabile una rivisitazione dello schema-tipo prima di inserirlo nel sito internet della CCIAA.

MIGLIORAMENTO SICUREZZA ASCENSORI

Nella G.U. n. 27 del 2 febbraio 2006 è stato pubblicato il decreto del Ministero Attività Produttive con il quale è stata data diffusione della norma tecnica europea UNI EN 80-81 nella quale sono evidenziati n. 74 pericoli significativi ai fini della valutazione dei rischi.

LAVORO ACCESSORIO PREVISTO DALLA LEGGE BIAGI

Con decreto del Ministero del Lavoro 30 settembre 2005 (in G.U. n. 302 del 29/12/2005) è stata definita la procedura da avviare in via sperimentale in alcune aree (Milano, Varese, Verbania, Treviso, Bolzano, Venezia, Lucca, Latina, Bari e Catania) per l'applicazione dell'art. 72 del D.Lgs. n. 276/2003.

**DALLA COLLABORAZIONE TRA I MUNICIPI
DI ROMA E L'ANACI E' NATO**

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Martedì	14,30-17,30	
Via Dire Dava 11	00199	Tabarrini - Di Marcantonio	
III	Martedì	16,00-18,00	
Via Goito 35	00185	Boldrini - Donati	
V	Giovedì	14,30-16,00	
Via Tiburtina 1163	00131	Della Corte - Gerosa	
IX	Martedì	15,00-17,30	
Via T. Fortifiocca 71	00179	Brivio - Carloni Ferrantino - Luminaria	
XI	Giovedì	15,00-17,00	
Via B. Croce 50	00145	Furbatto - Galdi Giannini - Polese	
XII	Martedì	14,30-16,30	
Via Ignazio Silone 100	00145	De Bartolo - Saraz Traversi- Troiani	
XIII	Giovedì	15,00-18,00	
P.za Capelvenere 22	00126	Benvenuti - Casinovi Villani	
XIX	Mercoledì	10,00-12,30	
Via M. Battistini, 474	00167	Gori - Pacifico	
XX	Giovedì	10,00-13,00	
Via Sabotino 4	00195	Felli - Grasselli	
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti - Sebastiani

Statistiche sugli immobili

Abitazioni di residenza delle famiglie italiane 2004
Banca d'Italia - Bollettino n. 7 - Gennaio 2006

Dall'indagine risulta che nel 67,6 per cento dei casi l'abitazione di residenza è di proprietà della famiglia, nel 21,7 per cento è in affitto, nel 7,5 è occupata a titolo gratuito, nel 2,8 è in usufrutto e nel restante 0,4 è a riscatto. Rispetto alla precedente rilevazione (vedi Dossier n. 83/04), la quota di famiglie proprietarie si è leggermente ridotta, passando dal 68,5 al 67,6 per cento. Tale calo è attribuibile al maggiore incremento del numero di famiglie residenti (4,5 per cento) rispetto a quello delle famiglie proprietarie della propria abitazione (3,1 per cento).

La quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza risulta crescente con l'aumentare dell'età del capofamiglia, con eccezione della classe di età superiore ai 65 anni, nella quale si rileva un notevole peso dell'occupazione ad altro titolo (9,9 per cento). Le classi di età giovanili, per contro, sono caratterizzate da una frequenza più elevata e in crescita di abitazioni in affitto (35,4 per cento contro il 31,3 del 2002). La proprietà dell'abitazione di residenza è meno diffusa nei comuni più grandi rispetto a quelli di minore dimensione (si passa dal 60,9 per cento nei comuni con più di 500.000 abitanti al 70,8 per cento nei comuni con meno di 20.000 abitanti). Le abitazioni locate a equo canone sono il 6,8 per cento (stessa quota del 2002), mentre si registra un lieve aumento sia della quota di abitazioni locate con patti in deroga, sia di quelle di proprietà pubblica (3,4 e 5 per cento rispettivamente, contro il 3 e il 4,6 per cento del 2002). La dimensione media dell'abitazione di residenza è di circa 100 metri quadri; nel 14,8 per cento dei casi è inferiore ai 60 metri quadri, mentre nel 16 per cento supera i 120. La dimensione media cresce con il numero di componenti della famiglia: le famiglie di un componente vivono in abitazioni di circa 82 metri quadri in media, quelle di due componenti in abitazioni di 99 metri quadri; ogni persona ha, in media, a disposizione circa 39 metri quadri. Il valore medio dell'abitazione di residenza risulta pari a 172.506 euro, circa 1.728 euro al metro quadro. Il valore al metro quadro presenta marcate differenze per area geografica (1.860 euro al Nord, 2.201 euro al Centro e 1.241 euro al Sud e nelle Isole) ed è crescente rispetto all'ampiezza demografica del comune di residenza (da 1.430 euro per comuni fino a 20.000 abitanti fino a 2.641 euro nei comuni con oltre 500.000 abitanti).

Rispetto alla precedente indagine, i prezzi medi al metro quadro delle abitazioni di residenza sono aumentati, in termini nominali, del 29 per cento. La crescita è stata più sostenuta al Centro (35 per cento) rispetto al Nord e al Sud e Isole (rispettivamente 26 e 28 per cento). Nel complesso, dal 1995 al 2004, il valore al metro quadro delle abitazioni di residenza è salito del 76 per cento in termini nominali e del 3,8 per cento in termini reali. In rapporto alle retribuzioni medie annue dei lavoratori dipendenti il valore di un'abitazione di 100 metri quadri passa da 8,4 nel 1995 all'11,5 nel 2004.

Le abitazioni di residenza occupate dei proprietari hanno un valore in media pari a 189.973 euro; l'affitto imputato, ovvero il canone che i proprietari ritengono che potrebbero ricavare dando in affitto la loro abitazione, risulta di 6.605 euro annui. Il valore dell'abitazione è notevolmente variabile in funzione della dimensione del comune di residenza (240.149 euro nei comuni con oltre 500.000 abitanti rispetto a 166.008 euro nei comuni con meno di 20.000 abitanti) e per area geografica (209.238 euro al Nord, 222.910 euro al Centro e 138.399 euro al Sud e Isole), oltre che, ovviamente, per le caratteristiche dell'abitazione stessa.

Le abitazioni di residenza locate presentano un valore medio pari a 131.345 euro, inferiore a quello delle abitazioni occupate dal proprietario. La differenza è dovuta principalmente alla diversa superficie media che caratterizza tali abitazioni (109 metri quadri per le abitazioni occupate dal proprietario, 77 metri quadri per le abitazioni in affitto).

L'affitto pagato risulta in media pari a 3.847 euro annui, con un incremento del 10 per cento rispetto alla precedente rilevazione. Poiché nel medesimo periodo la crescita dei prezzi delle case locate è stata più sostenuta (35 per cento), il rendimento lordo per il proprietario si è ridotto, passando dal 3,6 al 2,9 per cento. Tale rendimento risulta inoltre decrescente all'aumentare della dimensione dell'abitazione.

Titolo di godimento dell'abitazione di residenza (percentuali di famiglie)

Modalità	Proprietà	Affitto	Riscatto	Altro titolo	Totale
Ampiezza comunale					
fino a 20.000 abitanti	70,8	16,1	0,3	12,8	100,0
da 20.000 a 40.000 abitanti	68,3	20,6	0,5	10,7	100,0
da 40.000 a 500.000 abitanti	65,1	26,7	0,6	7,6	100,0
oltre 500.000 abitanti	60,9	32,6	0,5	6,0	100,0
Area geografica					
nord	66,8	23,5	0,2	9,4	100,0
centro	72,3	17,5	0,3	10,0	100,0
sud e isole	65,8	21,7	0,9	11,6	100,0
Età					
fino a 30 anni	52,1	35,4		12,5	100,0
da 31 a 40 anni	56,7	28,7	0,1	14,5	100,0
da 41 a 50 anni	64,1	24,1	0,4	11,5	100,0
da 51 a 65 anni	76,0	18,1	0,5	5,4	100,0
oltre 65 anni	74,2	15,0	0,8	9,9	100,0

Valore, affitto imputato e rendimento delle abitazioni di residenza occupate dal proprietario (euro, valori percentuali)

Modalità	Valore	Affitto imputato	Rendimento	Affitto sul reddito del proprietario
Ampiezza comunale				
fino a 20.000 abitanti	166.008	5.493	3,3	18,1
da 20.000 a 40.000 abitanti	189.743	6.543	3,4	18,3
da 40.000 a 500.000 abitanti	212.439	7.293	3,4	20,7
oltre 500.000 abitanti	240.149	9.727	4,1	26,4
Area geografica				
nord	209.238	7.433	3,6	19,7
centro	222.910	7.967	3,6	22,0
sud e isole	138.399	4.427	3,2	18,4
Età				
fino a 30 anni	194.107	6.291	3,2	17,1
da 31 a 40 anni	182.510	6.718	3,7	19,1
da 41 a 50 anni	205.740	7.328	3,6	18,8
da 51 a 65 anni	213.587	7.390	3,5	19,1
oltre 65 anni	163.038	5.476	3,4	23,9

Valore, affitto e rendimento delle abitazioni di residenza locate per caratteristiche del locatario e dell'abitazione (euro, valori percentuali)

Modalità	Valore	Affitto	Rendimento lordo per il proprietario	Affitto sul reddito del locatario
Ampiezza comunale				
fino a 20.000 abitanti	103.159	3.338	3,2	16,7
da 20.000 a 40.000 abitanti	114.178	3.324	2,9	16,9
da 40.000 a 500.000 abitanti	124.209	3.911	3,1	19,7
oltre 500.000 abitanti	201.648	4.943	2,5	22,8
Area geografica				
nord	134.392	4.419	3,3	19,6
centro	188.278	4.350	2,3	19,9
sud e isole	97.259	2.663	2,7	16,9
Età				
fino a 30 anni	106.068	4.011	3,8	21,6
da 31 a 40 anni	133.614	4.481	3,4	20,8
da 41 a 50 anni	139.018	4.194	3,0	19,1
da 51 a 65 anni	158.579	3.880	2,4	16,3
oltre 65 anni	106.418	2.506	2,4	17,9

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

L'amministratore può resistere in giudizio senza necessità di autorizzazione dell'assemblea

*Cassazione, sezione seconda civile, 10 marzo 2006 n. 5265
Presidente Calfapietara – Relatore Piccialli*

In una fattispecie nella quale la resistenza in giudizio era finalizzata a far valere la legittimità di un deliberato assembleare nell'ambito di controversia possessoria proposta nei confronti del condominio, la Suprema Corte ribadisce che il potere di rappresentanza giudiziale del condominio, che l'art. 1131 c.c., comma 2 conferisce all'amministratore relativamente alle azioni concernenti le parti comuni, implica necessariamente non solo la facoltà di resistere in giudizio ma anche quella di proporre tutte le impugnazioni, ivi compreso il ricorso per Cassazione, avverso le decisioni sfavorevoli, senza necessità di apposita autorizzazione dell'assemblea.

In senso conforme si sono pronunciate le sentenze n. 12204/97, n. 7544/95, n. 3773/01 e più recentemente Cass. 18 agosto 2005, n. 16983 in Dossier n.91, pag. 41.

Il suolo su cui sorge l'edificio è la superficie su cui insiste immediatamente la parte infima dell'edificio in condominio

*Cassazione, seconda sezione civile, 9 marzo 2006 n. 5085
Presidente Elefante – Relatore Bucciante*

Sulla domanda di condanna alla riduzione in pristino del piano interrato dell'immobile in condominio, che era stato modificato sia ampliando un locale in altezza (mediante l'abbassamento del pavimento) e in superficie (mediante la riduzione dello spessore di un muro maestro) sia diminuendo la larghezza del corridoio di accesso a una cantina, i giudici di primo e di secondo grado accoglievano solo parzialmente la domanda, condannando le convenute a ripristinare il passaggio nel corridoio secondo la sua ampiezza originaria, ma il Supremo collegio ha cassato tale decisione.

La Corte ha osservato che «il principio sancito dall'art. 840 cod. civ., secondo cui "la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino", non è applicabile nei condomini, poichè "il suolo su cui sorge l'edificio", per il disposto

dell'art. 1117 cod. civ., è "oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani". Il sedime del fabbricato costituisce dunque il limite ultimo delle proprietà individuali, le quali non si espandono *usque ad infera*, neppure se sono ubicate nel piano più basso (o in una sua porzione) e che, secondo la giurisprudenza di legittimità (*ex multis*, Cass. 28 aprile 2004 n. 8119), la locuzione "suolo su cui sorge l'edificio" va intesa nel senso che si tratta della superficie su cui insiste immediatamente la parte infima dello stabile, ossia l'area, delimitata orizzontalmente dalle proiezioni delle mura perimetrali, sulla quale poggia il pavimento del piano più basso, sia che questo emerga in tutto o in parte dal terreno circostante, sia che si trovi più in profondità, in modo da risultare completamente interrato, sicché in ogni caso non è consentito al proprietario di quel piano (o di una sua porzione) estendere verticalmente il suo dominio, appropriandosi il corrispondente sottosuolo, il quale costituisce anch'esso una delle "parti comuni dell'edificio".

I Supremi giudici hanno sottolineato che «alle fondazioni si è fatto riferimento in alcune delle sentenze pronunciate da questa Corte nella materia di cui si tratta, ma soltanto per affermare che il "suolo su cui sorge l'edificio" non si identifica con il "piano di campagna", se questo è stato scavato per ricavare uno o più piani sotterranei, i quali ben possono appartenere ai singoli, anziché avere natura condominiale. Ciò tuttavia non esclude che le proprietà individuali restano delimitate verticalmente dalla superficie di appoggio del più basso dei piani dell'edificio, anche quando le fondazioni (intese sia come il prolungamento nel terreno dei muri maestri perimetrali e interni, o dei pilastri portanti, sia come la platea orizzontale che eventualmente collega tali strutture) arrivano ancora più in profondità: corrispondentemente al linguaggio comune e tecnico, l'art. 1117 cod. civ. indica il "suolo" e le "fondazioni" come precise e ben distinte parti dell'edificio, sicché è arbitrario far coincidere necessariamente il limite inferiore dell'uno con quello che raggiungono le altre».

Con riferimento poi all'uso consentito ai sensi dell'art.1102 c.c., la Corte ribadisce che «dall'ambito delle attività consentite dalla norma citata vanno senz'altro escluse quelle che si risolvono nell'attrazione di un bene comune o di una sua parte nella sfera di disponibilità esclusiva di un singolo (v., per tutte Cass. 14 ottobre 1998 n. 10175), come appunto avviene quando si diminuisce la consistenza originaria di un muro maestro e si ingloba il volume vuoto così ottenuto in una porzione immobiliare di proprietà individuale: di quello spazio, in tal modo, viene sia alterata la destinazione, sia impedito un paritario uso da parte degli altri condomini, i quali non vi hanno accesso. Non sono dunque pertinenti i precedenti giurisprudenziali richiamati nella sentenza impugnata, i quali si riferiscono tutti a impieghi che consentono bensì di ricavare da cose comuni una particolare utilità aggiuntiva, ma risultano compatibili sia con la destinazione del bene, sia con la possibilità di future analoghe utilizzazioni altrui, come l'inserimento di condutture o l'apertura di varchi nei muri maestri». In senso conforme vedi da ultimo Cass. 19 gennaio 2006, n.972 in Dossier n.92, pag. 37.

Il divieto di detenere animali vale anche per il conduttore ma è litisconsorte necessario il condomino proprietario

*Cassazione, sezione seconda civile 8 marzo 2006 n. 4920
Presidente Elefante – Relatore Migliucci*

Il Giudice di Pace, in accoglimento della domanda proposta dal Condominio, inibiva al conduttore di un appartamento, locato da alcuni condomini, di tenere animali domestici negli immobili dai medesimi occupati nel predetto fabbricato, ma il Tribunale rigettava la domanda proposta dal Condominio perché era del tutto mancata la prova dell'esistenza di un regolamento accettato nei singoli atti di acquisto da tutti i condomini o dell'approvazione da parte dell'assemblea all'unanimità. La Corte affermò che «in tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore», ha osservato che «nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario, che deve partecipare al giudizio in cui si controverte in ordine all'esistenza e alla validità del regolamento: infatti, le limitazioni all'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, derivanti dal regolamento contrattuale di con-



minio, in quanto costituiscono oneri reali o servitù reciproche (Cass. 7003/1990; Cass. 1681/1993) afferiscono immediatamente alla cosa. (Cass. 16240/2003; 2683/1994)», per cui ha cassato la sentenza di appello con rinvio al Tribunale.

L'autorizzazione dell'amministratore all'azione legale non richiede formule sacramentali

*Cassazione, sezione seconda civile 28 febbraio 2006 n.4501
Presidente Pontorieri – Relatore Colarusso*

La domanda dell'amministratore di condominio di condanna al rilascio di un locale condominiale occupato senza titolo era rigettata da entrambi i giudici del merito per difetto di legittimazione processuale in quanto «l'Amministratore non aveva il potere di rappresentare il condominio in relazione alla azione di rivendicazione del locale, non potendosi considerare che egli fosse stato autorizzato a proporla nell'assemblea del 23 settembre 1991 nella quale i condomini avevano stabilito all'unanimità di dare corso al ricorso legale».

La Corte ha cassato la sentenza appellata perché «l'autorizzazione ad agire in giudizio, da conferirsi all'amministratore da parte dell'assemblea, non deve essere espressa con formule sacramentali», per cui ha precisato che «partendo da questo dato e considerato che l'assemblea aveva, nello specifico, espressamente ed univocamente manifestato l'intenzione di "dare corso al ricorso legale" (testuale), non v'ha dubbio che la Corte di Appello, alla quale tali espressioni sono apparse non univoche, non poteva limitarsi a ritenerle apoditticamente inappaganti, ma, facendo ricorso agli ulteriori criteri ermeneutici, doveva inquadrarle e interpretarle alla luce di essi e, segnatamente, raccordarle al contesto fattuale e comportamentale dei soggetti coinvolti - che pure veniva considerato nella delibera come premessa e ragione di essa - ed al principio di conservazione, che imponeva di dare alla delibera un effetto positivo e non solo inutilmente declamatorio».

La nuova normativa sui posti auto non è retroattiva

*Cassazione, sezione seconda civile, 24 febbraio 2006, n. 4264
Presidente Pontorieri – Relatore Triola*

In merito alla efficacia retroattiva della nuova legge L. 28 novembre 2005, n. 246, art. 12, comma 9, che alla L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-sexies e successive modificazioni ha aggiunto il seguente comma: «Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse» - sostenuta da qualificata dottrina - la Corte, pronunciandosi *obiter dictum* osserva «che la negazione della natura interpretativa discende dalla mancanza dei pre-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

supposti: l'incertezza interpretativa e la consacrazione di una delle soluzioni che avrebbero potuto essere (o sono state) adottate dalla giurisprudenza, alla luce anche della giurisprudenza costituzionale in materia. E' stato, infatti, affermato che il carattere interpretativo va riconosciuto a quelle norme che hanno il fine obiettivo di chiarire il senso di norme preesistenti oppure di escludere uno dei sensi fra quelli ritenuti ragionevolmente riconducibili alla disposizione interpretata, allo scopo di imporre a chi è tenuto ad applicarla un determinato significato normativo (Corte cost. 3 dicembre 1993 n. 424), oppure che si deve verificare, con un giudizio riflesso retrospettivamente e tenendo conto del contesto normativo di riferimento, se la disposizione interpretata poteva, tra i vari significati plausibili secondo gli ordinari canoni ermeneutici, esprimere anche il dato precettivo successivamente meglio esplicitato nella disposizione di interpretazione (Corte cost. 17 marzo 1995 n. 88). E' evidente che simili condizioni non ricorrono con riferimento all'art. 18, cit., dal momento che da oltre un ventennio la giurisprudenza di questa S.C. si è consolidata nel senso che nel caso di riserva della proprietà degli spazi di parcheggio da parte del costruttore-venditore a favore degli acquirenti sorge ex lege un diritto reale d'uso». In senso critico di tale enunciazione cfr. in dottrina Spagnuolo, *Gli spazi di parcheggio non sono pertinenze degli edifici*, in *Immobili e Diritto* 2006, n.5, pag.35).

La transazione richiede l'unanimità dei consensi di tutti i condomini

*Cassazione, sezione seconda, 24 febbraio 2006 n.4258
Presidente Calfapietra - Relatore Trombetta*

La Corte afferma, condivisibilmente, che per una valida transazione da concludersi dall'amministratore in un giudizio che ha ad oggetto i beni comuni necessita non dell'autorizzazione della maggioranza dell'assemblea ma del consenso di tutti i condomini in quanto è un negozio dispositivo.

La fattispecie esaminata è così descritta nella sentenza: «il condomino convenne in giudizio davanti al Tribunale di Roma, il condomino deducendo: che, a seguito di vertenza, in base alla quale il convenuto aveva citato in giudizio il condominio per ottenere il risarcimento dei danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare condominiale, subite dall'appartamento di sua proprietà, era intervenuta fra le parti, in sede di conciliazione giudiziale, una transazione in forza della quale il condomino veniva autorizzato ad eseguire una copertura, a fini igienici, del cassone di rifornimento idrico collocato dallo stesso, in assenza di autorizzazione del condominio, sul lastrico solare e rinunziava a richiedere il risarcimento danni subiti dal suo appartamento; che tale transazione era subordinata alla ratifica da parte dell'assemblea che non solo non intervenne, ma fu espressamente deciso, con delibera 1.10.1991, di non ratificare, attese le violazioni urbanistiche e di progetto commesse dal condomino che

aveva costruito un vero e proprio appartamento collegato a quello sottostante di sua proprietà, occupando parte del lastrico solare condominiale. Chiedeva, pertanto, la demolizione di quanto edificato sul lastrico solare, la chiusura dell'asola creata fra l'appartamento del medesimo ed il lastrico solare di proprietà comune, il ripristino dello statu quo ante, oltre al risarcimento danni». Impugnata la sentenza che, confermando quella di primo grado aveva accolto la domanda del condominio, la Cassazione afferma che «trattandosi di interdire, in via definitiva, all'uso comune, una parte del lastrico solare di proprietà di tutti i condomini pro indiviso; e, quindi, anche senza trasferire la proprietà, ma costituendo su di esso un diritto di uso esclusivo a favore dello S. (diritto che, ritenuto soggetto a trascrizione, come argomenta la difesa del ricorrente, dovrebbe configurarsi come diritto reale); (trattandosi) cioè di porre in essere, comunque, un atto di disposizione, che implica una diminuzione del diritto di proprietà comune, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale, che decide con il criterio delle maggioranze, autorizzare l'amm.re del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni». Per alcuni profili analoghi vedi anche Cass. 28 marzo 2006 n.7094.

La questione di diritto esaminata attiene peraltro, alla validità dell'attività negoziale che può essere posta in essere dall'assemblea condominiale per la quale la dichiarazione di volontà dei condomini si atteggia diversamente in quanto diretta a fini ed effetti giuridicamente diversi. La transazione importa poi una rinuncia di diritti condominiali fatti valere in giudizio per cui, configurandosi come negozio dispositivo di diritti che non possono essere validamente disposti senza il consenso totalitario dei condomini. In senso conforme v. Cass. 19 marzo 1996 n.2297.



SEMINARI ANNO 2006

Presso le sede di Via Salandra dalle ore 9 alle ore 13

GIOVEDÌ 8 GIUGNO

Nuove problematiche fiscali per gli immobili

Relatori: Nocera - Calzetta

GIOVEDÌ 14 SETTEMBRE

Delibere nulle e annullabili: casi pratici

Relatori: Carloni - Minerva G.

GIOVEDÌ 5 OTTOBRE

La gestione dell'assemblea ed i rapporti con i condomini

Relatori: D'Amore - Tabarrini

GIOVEDÌ 7 DICEMBRE

Responsabilità dell'amministratore

Relatori: Coricelli - Iorio



CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

E' stata stipulata la nuova convenzione tra **ANACI** e i seguenti Studi contabili e fiscali:

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - Via Crescenzo, 83 - Tel. 06/68192326
- **GARAGNANI ROMEO & ASSOCIATI** - Via Pietro Della Valle, 1 Tel. 06/6869401 - 06/6869406
- **Studio PELLICANO** - Via P. Querini, 1 - Tel. 06/5783637 - 06/5754091

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

Le tariffe speciali riservate agli associati **ANACI** sono le seguenti:

	Forfait per tenuta contabilità	Modello UNICO dei familiari (la tariffa si intende per i quadri base) + bollettini ICI dei familiari	Modello UNICO dei singoli soci o associati (quadri base + reddito da partecipazione nell'Associazione, S.s. o S.n.c.)
Amministratore di Condominio con P.IVA singola in contabilità semplificata	€ 80/mese compreso Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	
Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.
S.n.c. tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.

Modello 770 del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 100 a modello.
- Con dipendenti: € 130 a modello.

Per il 770 dei condomini e per i Quadri AC, in caso di mancata fornitura, da parte dell'Amministratore, del **Codice Fiscale** dei percipienti e/o fornitori relativi (o di fornitura della **sola Partita IVA** di tali soggetti), ovvero di indicazione della sola "sigla" o "ditta" per le Ditte Individuali, verranno addebitati € 2,00 per ogni visura negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate resasi necessaria per ottenere i suddetti dati in forma corretta.

Le tariffe si intendono come voce "Onorario", alla quale vanno aggiunti il 2% di Cassa Professionale e l'IVA, e va detratta la Ritenuta d'Acconto del 20%, e sono calcolate tenendo presente un volume medio di fatture emesse e di fatture di acquisto.

In caso di grossa quantità di movimenti, la tariffa andrà contrattata caso per caso.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Gian Vincenzo Tortorici
LE LEGGI NEL CONDOMINIO*Edizioni FAG Euro 24,90*

La seconda edizione del volume affronta le problematiche condominiali con una ordinata ed uniforme metodologia: ogni capitolo si riferisce ad un articolo del codice civile ed alle legislazioni speciali fornendo una "sintesi" ed un "commento" documentato da una serie di pronunzie giurisprudenziali.

Il testo propone inoltre un formulario di pratica utilizzazione per i gestori del settore immobiliare che hanno a disposizione anche una password per accedere ad una banca dati che consente un più completo aggiornamento.

Parcheggi, impianti ascensore, recupero edilizio, risparmio energetico, sicurezza sul lavoro, installazione antenne TV e parabole, privacy, sono gli specifici argomenti trattati oltre la normativa codicistica.

La decima edizione della "guida", nel confermare la centralità



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI PRATICHE ISPESL - VV.FF.

- **CO.MA.I.R. di Stazi e Murru**
Via di Villa Ricca, 385 **06-8858 8351**

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

- **SIRIO - Via F. Bernardini, 30** **06-3937 8331**

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI

- **Ing. Giuliano DE LEONIBUS**
Via A. Banzi, 81 **06-5068 4173**

STUDI LEGALI

- **Studio BOLDRINI - DELLA CORTE**
Via Pompeo Neri, 32 **06-3630 0363**
- **Studio Avv. Fabio CASINOVI**
Via Mar della Cina, 200 **06-5291 218**
- **Studio Avv. Benedetta CORICELLI**
Via Simone de Saint Bon, 81 **06-3724 611**
- **Studio Avv. Carlo DI MARCANTONIO**
Via Salaria, 290 **06-8546 381**
- **Studio legale associato FELLI**
Via Val di Fassa, 54 **06-8719 1346**
- **Studio GALDI - Via Suvereto, 301** **06-8125 992**
- **Studio Avv. Carlo PATTI**
Via Tuscolana, 55 **06-7026 854**
- **Studio Avv. Marco SARAZ**
P.za G. Da Verrazzano, 37 **06-5748 335**
- **Studio Avv. Antonino SPINOSO**
V.le delle Milizie, 1 **06-3221 316**

STUDI COMMERCIALISTI E FISCALISTI CONVENZIONATI

- **Studio CORSETTI - D'ARIENZO**
Via Crescenzo, 83 **06-6819 2326**
- **Studio PELLICANÒ**
Via P. Querini, 3 **06-5783 637**

IMPIANTI ELETTRICI, ANTENNE CENTRALIZZATE TV (Lg. 46/90)

- **Progettazione, capitolati, D.L. e verifiche**
Per. Ind. Corrado DI CAMILLO **06-8638 5868**

PORTIERATO - PULIZIE - SORVEGLIANZA

- **MASTER SERVICE srl**
Viale Pinturicchio, 89 **06-66161150**

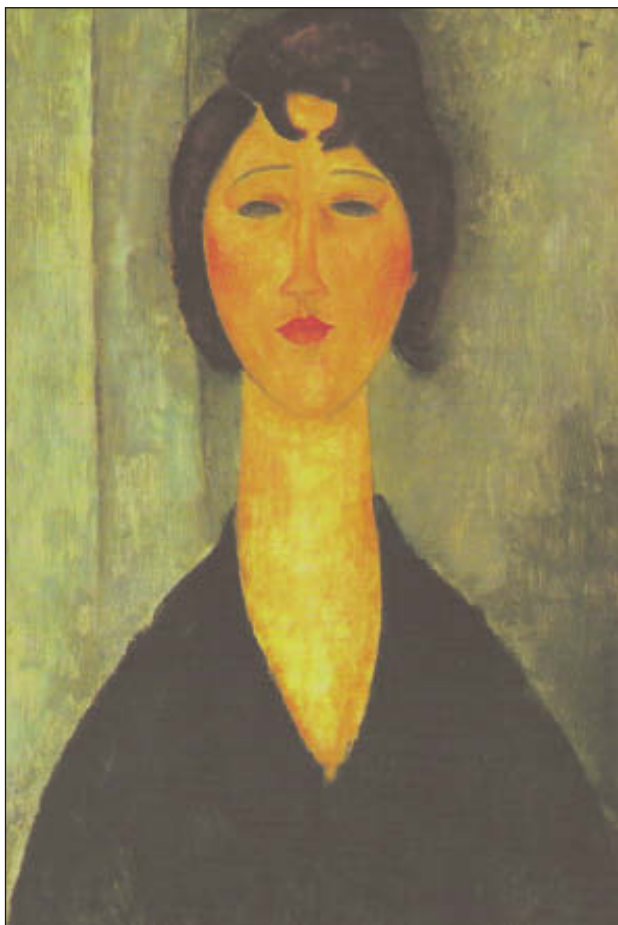
L'ALTRA ROMA

Riflessioni romane di Modigliani

(A Oscar Ghiglia – Roma Aprile 1901)

Di Roma non ti parlo. Roma che mentre ti parlo è non fuori ma dentro di me, come un gioiello terribile incastonato sopra i suoi sette colli, come sopra sette idee imperiose. Roma è l'orchestrazione di cui mi cingo, la circoscrizione in cui mi isolo e pongo il mio pensiero.

Le sue dolcezze febbrili, la sua campagna tragica, le sue forme di bellezza e di armonia, tutte queste cose che sono mie, per il mio pensiero e per la mia opera.



Ma io non posso qui dirti tutta l'impressione che trovo in lei, né tutte le verità che ho saputo cogliere da lei.

Io attenderò a una nuova opera e dacché io l'ho precisata e formulata mille altre aspirazioni vengono fuori dalla vita quotidiana. Vedi la necessità del metodo e dell'applicazione.

Cerco inoltre di formulare con la maggior lucidità la verità sull'arte e sulla vita che ho raccolto sparse nelle bellezze di Roma, e come me ne è balenato anche il collegamento intimo, cercherò di rivelarlo e di ricompone la costruzione e quasi direi l'architettura metafisica per crearne la mia verità sulla vita, sulla bellezza e sull'arte.

(Complesso del Vittoriano – fino al giugno 2006)

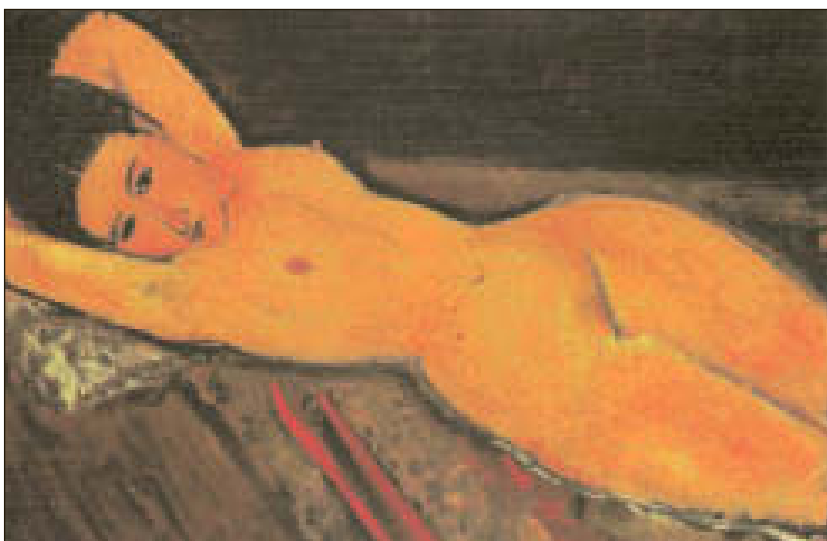
La mostra del Vittoriano evidenzia la particolare importanza che per Modigliani ebbe il ritratto per lo strettissimo rapporto psicologico che stabilisce con il soggetto.

Suoi modelli preferiti furono gli amici più intimi, che sapevano condividere il suo mondo. Un'attenzione particolare ha dedicato alle figure femminili, tra cui la poetessa russa Anna Akhmatova.

L'esposizione illustra l'intero percorso creativo dell'artista in una importante retrospettiva di circa 120 opere tra oli, sculture, disegni e acquerelli realizzati dagli anni della formazione al 1919.

Sono presenti gran parte delle opere più significative, provenienti dai principali musei del mondo nonché dalle collezioni italiane.

Nato a Livorno nel 1884, Modigliani indirizza subito i suoi interessi verso la pittura, frequenta lo studio di Guglielmo Micheli e poi la scuola libera di nudo dell'Accademia di Belle Arti di Firenze e quella di Venezia. Qui approfondisce la conoscenza dei "Macchiaioli" e di Giovanni Fattori, avvicinandosi alle tendenze europee dell'arte, in particolare a Cézanne e a Van Gogh.



Si reca a Parigi nel 1906 dove frequenta artisti, letterati, intellettuali ed espone al Salon des Indépendents. La mostra mette molto bene in evidenza la particolare atmosfera in cui vive, a Montmartre prima e a Montparnasse poi, nell'entusiasmo creativo di una Parigi d'inizio Novecento, dove si aggrega alla colonia cosmopolita di giovani alla ricerca di affermazione: Utrillo, Van Dongen, Vlaminck, Braque, Pascin, Max Jacob.

Testimone privilegiato di un'epoca di grandi rivolgimenti artistici, Amedeo Modigliani fu consapevole del ruolo particolare dell'artista nella società. Risulta fondamentale per la sua formazione l'incontro con l'opera di Toulouse Lautrec e, soprattutto con la pittura di Cézanne.

Lo spirito parigino lo attrae e lo seduce. Nel 1910 espone nuovamente al Salon des Indépendents riscuotendo i favori della critica e dedicandosi poi alla scultura sotto l'influenza delle forme arcaiche degli idoli e delle maschere primitive. Nascono in quel periodo le famose "Teste" in pietra, con evidenti ascendenze dal mondo greco arcaico.

"La vita è un dono: dei pochi ai molti, di coloro che sanno e che hanno a coloro che non sanno e non danno" (1919)

SERVIZIO QUESITI

Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro quindici giorni dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 50 per contributo spese da versare a mezzo c/c postale 89654008 intestato all'ANACI (copia fotostatica del versamento effettuato va trasmesso via fax).

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.