

Uffici e commerciale, garage e cantine ad uso residenziale?

Locali seminterrati come la legge sui sottotetti per limitare il consumo del territorio

Le regole dovranno essere stringenti se non si vuol far diventare il Lazio come nei Paesi dell'estremo Oriente dove normalmente si vive in pochi metri quadrati

di Gerardo Teta

Approvata da tempo in altre due regioni, Abruzzo (legge 40 del 1/8/2017) e Lombardia (recepita a Milano e altri Comuni), ora potrebbe interessare anche il Lazio la proposta di legge sui locali seminterrati: la n. 22135 protocollata il 22 settembre 2023 che sostituisce le tre presentate in Commissione Urbanistica il giorno prima (n.67, 71 e 75, vedi ultimo ora sotto), qui sinteticamente descritte.

Anche se si tratta di una riproposta di un documento del 2018 che non ebbe seguito.

Questa proposta è in linea con altre leggi regionali, già operanti, come ad esempio quella per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, approvata il 16 aprile 2009, la n.13.

L'obiettivo, è quello di limitare il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo, "nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, dei volumi esistenti nonché di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici".

Numerose le limitazioni previste, come ad esempio gli immobili sottoposti a rischio idrogeologico, quelli facenti parte di condomini con più di 8 unità, gli immobili ricadenti negli insediamenti storici di cui al Ptp, gli immobili per i quali sia stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori o demolizione di ripristino dello stato dei luoghi.

Si punta alla Rigenerazione Urbana favorendo l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera, e al recupero di vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale.

Il recupero può avvenire con o senza opere edilizie e non è soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come



Abitare in 6 metri quadri a Hong Kong

Nella foto*, un esempio di alloggio di 6 mq per famiglie a Hong Kong, dove, oggi, possono arrivare al massimo a 15/20 mq per un costo medio di 30 mila € al mq.

*da una tesi di laurea in architettura, di febbraio 2019 su La Gazzetta

nuova costruzione. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo con la corresponsione del versamento del contributo calcolato sulla volumetria recuperata ad uso resi-

denziale, terziario o commerciale secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune in relazione alla nuova destinazione d'uso conseguita con l'attuazione dell'intervento edilizio.

Se trattasi di prima casa, è previ-

ULTIM'ORA

Locali seminterrati - Garage - Cantine

21/09/2023 - La decima Commissione Urbanistica della Regione Lazio, nella riunione del 21 settembre, ha proceduto all'esame abbinato di tre proposte di legge simili:

n. 67 dell'11 agosto 2023 (Lega)

n. 71 dell'8 settembre 2023 (Fdi)

n. 75 del 14 settembre 2023 (Udc):

"recupero dei vani e locali seminterrati esistenti", che sono state ritirate dai proponenti, i quali hanno predisposto una nuova e unica proposta protocollata n.22135 del 22 settembre 2023.

sta una riduzione del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione. In caso di vincoli previsti dagli strumenti urbanistici comunali o sovraordinati si dovrà procedere preventivamente con la richiesta per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni previste. Queste alcune caratteristiche:

Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.

Rispettare le altezze interne nette dei locali seminterrati oggetto di recupero:

2,70 ml per locali ad uso abitativo per gli spazi destinati alla permanenza delle persone;

2,40 ml per locali ad uso abitativo, nei comuni montani, per gli spazi destinati alla permanenza delle persone;

3,20 ml per locali con destinazione commerciale e terziaria.

Controlli di eventuale presenza di gas Radon.

Contributi verso i Comuni per prevenire rischi idrogeologici

Nel caso in cui si attua un cambio di destinazione d'uso da garage (inizialmente computato ai fini degli standard urbanistici) ad abitazione, il titolare della richiesta dovrà reperire la stessa superficie oggetto di mutamento, senza possibilità di ricorrere alla monetizzazione. Sono esclusi gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati realizzati su immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà del comune o delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale pubblica (Ater).

Non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al certificato di ultimazione lavori.

Il recupero dei vani e locali seminterrati deve garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, tenuto conto anche della zona in cui lo stesso ricade nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.

A Roma l'argomento è all'ordine del giorno se pensiamo a quanti scantinati, sale hobby attualmente non sono abitabili ma hanno tutte le caratteristiche per poter essere trasformate a fini residenziali.

Comunque per essere attuata dovrà passare sotto le forche caudine del consiglio regionale con probabili modifiche per l'approvazione!



Una grande rivisitazione dei sistemi di illuminazione del I sec.d.C. a Villa Caffarelli

Lucerne, candelabri, torce e lampade dell'antica Roma dagli scavi di Pompei

La vita quotidiana del passato all'ombra delle *Domus* venute alla luce

di Emanuela Teta

prima, a cui si affiancano reperti provenienti dai Musei Capitolini. La luce artificiale era un'arte nell'antica Roma e le lucerne e

vita quotidiana e sociale degli antichi Romani. Ogni sala offre una prospettiva diversa sull'illuminazione, mostrando come la luce fosse legata a festività,

cerna con pipistrello dalla Villa di Arianna di Stabia, dalla scoperta nel 1761 alla riproduzione e all'uso sperimentale nel 2022. L'esposizione è arricchita anche

Casa del Poeta Tragico (foto sotto).

Una sala si concentra sugli aspetti tecnici ed estetici del bronzo e presenta un candelabro tardo ellenistico in bronzo policromo, mentre nella Sala della Notte è esposto l'originale della lucerna con pipistrello insieme ad altre lampade, incluso un portalucerna a forma di quercio.

Nelle sale successive, grande spazio è riservato al ruolo della luce legata al riposo e al consumo di cibo in conviti, attraverso lucerne teatrali e giocose, stufe e scaldavivande.

Il rapporto tra luce artificiale e servitù è espresso attraverso un kouros, il cosiddetto "Apollo della Casa di Giulio Polibio" (foto in alto a destra), scultura della prima età imperiale, in stile arcaico, che assume la funzione di portavaso.

Inoltre, sono presenti anche sezioni che evocano atmosfere religiose, attraverso gli arredi del larario della Casa della Fortuna di Pompei (statuette bronzee e una lampada a forma di piede umano), magiche ed erotiche, attraverso lucerne falliche, appartenenti a *tintinnabula* provenienti da taberne e botteghe.

Oltre all'Efebo della Casa dell'Efebo di Pompei, è in mostra una statuina portafioccola di un fanciullo orientale nudo, un'opera inedita anche se scoperta nel 1818 nella clinica del chirurgo *Pumponius Magonianus* non lontana dal Foro di Pompei.

Un settore espositivo è dedicato



alla riscoperta e al restauro di utensili in bronzo pompeiani del XVIII e XIX secolo.

La mostra si conclude con reperti provenienti da Roma e sul rapporto tra luce e città.

Vengono ripercorse le vicende di Roma legate agli incendi e alle modalità di organizzazione messe in atto per fronteggiarli.

Sono inoltre esposte suppellettili trovate nelle case patrizie della Roma imperiale.

La mostra è arricchita da riproduzioni fedeli, prodotte in cooperazione con la Fonderia d'Arte San Gallo AG, e simulazioni virtuali su modelli tridimensionali: tramite occhiali 3D, è possibile immergersi nella luce notturna del 79 d.C. e utilizzare una "torcia virtuale" per accendere le lucerne.

Un confronto tra passato e presente che viene proposto anche con l'esposizione di lampade realizzate dal light designer Ingo Maurer.

Nuova Luce da Pompei a Roma

Fino all'8/10/2023: Musei Capitolini, Villa Caffarelli
Orario: tutti i giorni 9:30-19:30;
Biglietti: Intero €16,00 / Rid. €14,00. Info: 060608 - www.museicapitolini.org
(Foto da Ufficio Stampa Zètema)



Visite guidate a Roma e dintorni

MOSTRE ARCHEOLOGIA

Area Sacra di Largo Argentina

Via di San Nicola De' Cesarini; Orari: Mart.-Dom.9:30-19:00 (mar-ott.) / 9:30-16:00 (ott-mar); Biglietti: Intero € 5,00 / Ridotto € 4,00 +prevendita. Info: www.sovrintendenzaaroma.it

Cursus Honorum. Il governo di Roma prima di Cesare

Fino al 24/09/2023: Musei Capitolini, Palazzo dei Conservatori, Sale piano terra; Orari: Tutti i giorni 9:30-19:30; Biglietti: Intero € 16,00 / Ridotto € 14,00. Info: www.museicapitolini.org

Attraverso un percorso multimediale, sono rievocate le magistrature di età repubblicana.

Sono cinque i personaggi (4 uomini e 1 donna) raffigurati in altrettante statue a raccontare la vita politica della Roma repubblicana: episodi di guerra e conquiste, il diritto di conservare i ritratti degli antenati (lo *ius imaginum*), i monumenti funerari, e le caratteristiche delle magistrature romane e le regole per accedervi.

Imago Augusti. Due nuovi ritratti di Augusto da Roma e Isernia

Fino al 26/11/2023: Mercati di Traiano Museo dei Fori Imperiali; Orari: 9:30 - 19:30; Biglietti: Intero € 18,00 (€23,00 dal venerdì alla domenica) / Ridotto € 14,00 (€19,00 dal venerdì alla domenica). Info: www.mercatiditraiano.it

La mostra presenta due inedite teste-ritratto dell'imperatore Augusto, recentemente scoperte durante indagini archeologiche a Roma e a Isernia, che rappresentano uno il giovane Ottaviano, dal carattere forte e determinato, e l'altro il primo imperatore di Roma, più maturo e riflessivo. La mostra esplora la scoperta, i contesti e le modalità di reimpiego delle opere, l'iconografia e il valore politico dei ritratti, la figura dell'imperatore, attraverso un percorso immersivo, con videoproiezioni che permettono ai visitatori di esplorare i luoghi delle indagini archeologiche. Inoltre, la mostra si impegna per essere accessibile a tutti, con traduzioni in Lingua dei Segni Italiana, copie in marmo sintetico dei ritratti per i non vedenti e visite guidate e laboratori.

Gladiatori nell'Arena. Tra Colosseo e Ludus Magnus

Fino al 7/01/2024: Colosseo; Orari: 9:00 - 17:00; Biglietti: Intero € 18,00 (€23,00 dal venerdì alla domenica) / Ridotto € 14,00 (€19,00 dal venerdì alla domenica). Info: www.parcocolosseo.it

Evento espositivo che si compone di una installazione permanente e una mostra temporanea nei sotterranei del Colosseo.

Questa iniziativa nasce dal recupero e valorizzazione del criptoportico orientale del Colosseo, che collegava l'Arena al quartiere delle palestre volute da Domiziano, tra cui il *Ludus Magnus*. La costruzione di un collettore fognario ha interrotto questa connessione nel XIX secolo, ma grazie a una presentazione multimediale con proiezione olografica, sarà virtualmente ristabilita. Gli spettatori potranno vedere così i gladiatori avanzare verso l'Arena. L'esposizione temporanea illustrerà diverse tipologie di copie di gladiatori che si esibivano nell'arena, con reperti originali e ricostruzioni delle loro armature.

L'Amato di Iside. Nerone, la Domus Aurea e l'Egitto

Fino al 14/01/2024: Domus Aurea; Orari: 9:00 - 17:00; Biglietti: Intero € 18,00 (€23,00 dal venerdì alla domenica) / Ridotto € 14,00 (€19,00 dal venerdì alla domenica). Info: www.parcocolosseo.it

La mostra con oltre 150 opere mette in evidenza il legame tra l'imperatore Nerone e l'Egitto nel I secolo d.C., attraverso la *Domus Aurea* come simbolo di questa connessione.

Il percorso di visita, diviso in due sezioni "L'Egitto di Nerone" e "L'Egitto a Roma", si snoda attraverso le sale della reggia imperiale e permette di approfondire la presenza di Nerone in Egitto e la diffusione del culto isiacco a Roma, oltre a scoprire gli spazi monumentali della *Domus Aurea*.

Area Sacra di Largo Argentina: un nuovo percorso accessibile per tutti



Nuovo percorso nell'Area Sacra di Largo Argentina, accessibile a tutti. Infatti, dal 20 giugno 2023, è possibile entrare per la prima volta senza ostacoli nel sito per ammirare da vicino i reperti con ricostruzioni attraverso pannelli illustrativi, fotografie e riproduzioni in 3D. Particolare attenzione anche per gli ipovedenti con pannelli tattili con le indicazioni del sito.

Due aree espositive con reperti provenienti dagli scavi sono state allestite nel portico della **Torre del Papito**, di epoca medievale, e sotto il piano stradale di via di San Nicola de' Cesarini: frammenti di epigrafi, sarcofagi, decorazioni architettoniche e due teste di statue colossali appartenenti a divinità venerate nell'area. L'area, rinvenuta tra il 1926 e il 1929, durante lavori di demolizione tra via del Teatro Argentina e Corso Vittorio Emanuele II, comprende quattro templi: il **tempio A** (di metà III sec. a.C., dedicato a Giuturna), all'interno del quale in età medievale fu installata la chiesa di San Nicola; il **tempio B** (di fine II sec. a.C., dedicato alla *Fortuna Huiusce Diei*, ovvero la Fortuna del Giorno Presente); il **tempio C** di inizio III sec. a.C., dedicato probabilmente a Feronia) e il **tempio D** (di inizio II sec. a.C., dedicato alle Ninfe o ai Lari Permarini). Adiacente, il complesso del **Teatro** e dei **Portici di Pompeo**, del I sec. a.C. nella cui **Curia**, di cui è visibile ancora il basamento dietro i templi B e C, fu assassinato Cesare nelle Idi di marzo del 44 a.C. (Info per la visita al box a lato)

i candelabri in bronzo creavano scenografie spettacolari di luce e ombra. Il percorso espositivo si articola in nove sale, che ripercorrono il ruolo della luce nella

riti religiosi, magia, erotismo e vita notturna. Nelle prime sale si assiste a un video didattico sul progetto "Nuova luce da Pompei" e segue il percorso della lu-

da modelli di abitazioni antiche per dare l'idea delle condizioni di luce nelle *domus* romane, caratterizzate dalla semioscurità. Ad esempio, il *Plastico della*



Plastico della Casa del Poeta Tragico a Pompei, sullo sfondo gli scavi dell'antica città e il Vesuvio che nel 79 d.C. ne provocò la distruzione e l'occultamento dei resti, arrivati sino a noi

**Sentenze
Condominio eoltre**

A cura di Gerardo Teta



Sostituzione ringhiere dei balconi, il decoro architettonico prevale

I balconi non sono parti comuni dell'edificio e appartengono ai singoli proprietari delle unità immobiliari.

Tuttavia, alcuni elementi decorativi dei balconi possono essere considerati tali se hanno una funzione ornamentale per tutto l'edificio.

La questione delle ringhiere dei balconi è stata affrontata dal **Tribunale di Catanzaro con la sentenza n. 1034 del 22 giugno 2023.**

Alcuni condomini avevano installato delle nuove ringhiere sui loro balconi, mentre gli altri condomini sostenevano che ciò avesse alterato il decoro architettonico ed estetico dell'edificio, richiedendone dunque la rimozione.

Il Tribunale ha accertato che le differenze estetiche avevano causato una discontinuità prospettica nell'aspetto complessivo dell'edificio, condannando i convenuti a rimuovere le

ringhiere e ripristinare lo stato dei balconi.

Anche la Cassazione stabilisce la non modificabilità dei manufatti decorativi dei balconi, da parte del singolo, se presentano linee e colori che contrastano con l'aspetto dell'edificio.

Inoltre, secondo l'art. 1122 c.c. le opere che possono pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio devono essere comunicate prima all'amministratore.

Tettoia su balcone privato è necessaria l'assemblea?

La tettoia su un balcone può essere realizzata senza il parere dell'assemblea di condominio? Sì, se non si altera decoro architettonico e stabilità dell'edificio, come chiarito dal Tribunale di Larino con la **sentenza n. 146 del 15 marzo 2023**

Un condominio aveva citato in tribunale una condomina per chiedere la rimozione di una tettoia di legno sul suo balcone, affermando che l'opera era stata realizzata senza autorizzazione dell'assemblea.

La condomina aveva però già comunicato all'amministratore l'inizio dei lavori, tentando di consegnare il progetto all'amministratore cercando di ottenere il permesso per l'opera, in quanto la riteneva necessaria per proteggere il balcone dalla caduta dell'acqua, non essendoci una gronda all'ultimo piano.

Inoltre si richiamava la **sentenza di Cassazione n.12190/2017** in cui si chiariva che "una tettoia a

copertura di un terrazzo o di un atrio bene privato era perfettamente lecita, trattandosi di un intervento che non richiedeva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale e che il condominio non poteva in alcun modo contestare, essendo il proprietario tenuto solo a dare comunicazione dell'avvio dei lavori all'amministratore, senza dover attendere il consenso di questi o dell'assemblea,

non potendo i condomini porre limiti e vincoli agli interventi sulla proprietà esclusiva."

Il Tribunale ha dato ragione alla condomina, affermando che la tettoia non alterava il decoro architettonico dell'edificio e che non ne veniva compromessa la stabilità. Pertanto non era necessaria un'autorizzazione assembleare, anche se stabilito nel regolamento di condominio, ma soltanto la comunicazione di inizio lavori all'amministratore.

Un singolo condomino può installare pannelli solari sul tetto comune senza preventiva approvazione dell'assemblea.

Lo chiarisce la **sentenza n.1137 del 17 gennaio 2023 della Corte di Cassazione**, che rimanda all'art.1122 bis c.c.:

"È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi."

L'assemblea può prescrivere delle modalità alternative di esecuzione o imporre delle precauzioni per salvaguardare la stabilità, la sicurezza e il decoro

Pannelli solari sul tetto comune: non serve l'ok dell'assemblea

archittonico dell'edificio. La vicenda riguardava due condomini che avevano

impugnato una delibera assembleare contraria all'installazione di dodici

pannelli fotovoltaici su parte comune.

Non essendo necessaria alcuna modificazione delle parti condominiali, non è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea.

Dunque, il parere contrario all'installazione dell'impianto fotovoltaico espresso dall'assemblea ha soltanto un valore consultivo e non decisivo.

"Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c."

Non essendoci nessun diniego, ma solo un parere contrario, la delibera non può essere impugnata.

La sicurezza prevale sulla privacy: telecamere vigilano sul pianerottolo del condominio

È consentita l'installazione di una telecamera che inquadri l'area comune del condominio, comprendente pianerottolo, scale, ascensore e ingresso del vicino?

Il Tribunale di Prato, con la **sentenza n. 440 del 29 giugno 2023**, ha stabilito che il diritto alla sicurezza e all'incolumità prevale nella sua tutela rispetto al diritto alla privacy, se viene comunicato e affisso il cartello segnalatore e se, come chiarisce il Garante della Privacy, i dati non vengono comunicati o diffusi a terzi.

Nel caso in questione, un condomino aveva installato una telecamera che era in grado di riprendere l'intero pianerottolo. Il vicino lamentava una violazione della privacy in quanto venivano registrati e controllati tutti gli spostamenti che avvenivano nelle parti in comune, nonché l'entrata della propria abitazione.

Il convenuto si difendeva sottolineando la necessità di tutelare la propria sicurezza, anche a seguito di alcuni comportamenti molesti posti in essere proprio dallo stesso vicino.

Il Tribunale non ha rilevato alcuna violazione di legge perché era stato affisso il cartello di avviso con l'informativa; tutti i condomini erano stati informati; e la telecamera, non orientabile, non è rivolta appositamente verso l'abitazione della vicina, ma inevitabilmente, per le dimensioni molto piccole del pianerottolo, puntata nella stessa direzione.