

La Gazzetta

DELLA CAPITALE *Mensile d'Informazione*

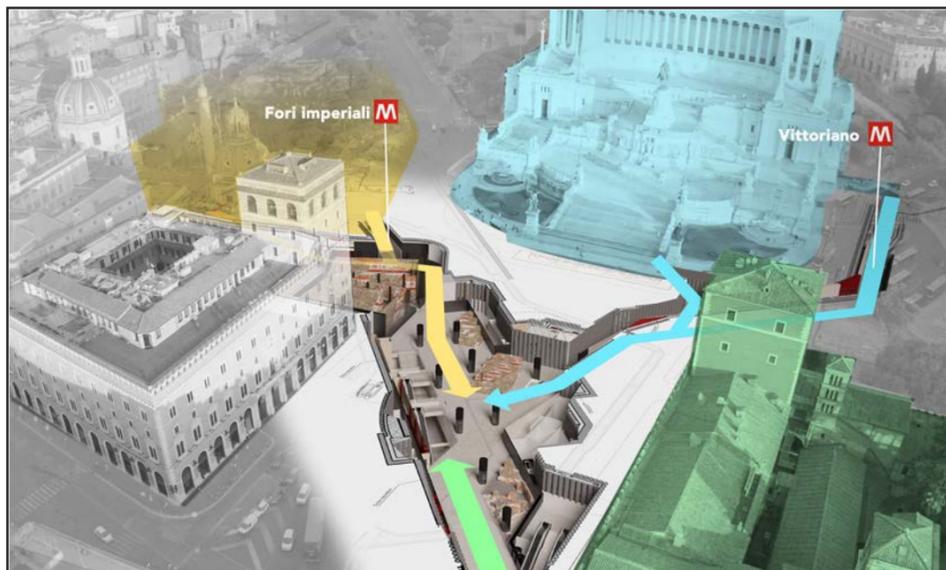
N.10 - 2023 - Anno XXXIV - Dir. Resp. Edit e Dati Gópr. UE 679/2016 - Gerardo Teta - mait: info@gazzettadellacapitale.it - 06.2090775 - www.lagazzettadellacapitale.it - chiuso in stampa 21.10.23 - € 5,00
La Gazzetta della Capitale - AUT. TRIB. DI ROMA 618/90 del 25-10-90 Tariffa FOC n.1992 - P1 Ital. Sped. in Abb. Post. Di. 353/2008 Art.1 comma 1 DCE-Roma ISSN 2785-2806 - Tipograf. : Roma 00159 Abigraph, via P. Ottoboni 11



Pannelli solari in VI Municipio a pag. 4/5

Domus Tiberiana a pag. 6/7

Rubrica di Condominio, Urbanistica, Edilizia a pag. 8



Rendering della futura stazione Venezia della linea C: sopra in evidenza lo scavo 45 metri sotto il livello stradale della piazza tra muri di contenimento profondi 85 metri



In prima pagina, foto del Circo Massimo durante la manifestazione "Formula 1 dell'equitazione" svoltasi a metà settembre, il Longines Global Champions Tour

Iniziati i lavori sotto il Vittoriano per orientare il traffico

Linea C, apre il cantiere per la stazione a piazza Venezia, ed è subito caos nella viabilità

Vale proprio il sacrificio, perché sarà un museo per romani e turisti: profondo 45 metri sotto il livello stradale, metterà in mostra i reperti venuti alla luce durante gli scavi

Quando scrivo sulle pagine di questo giornale, ma anche su altri (Il Messaggero) a fine anni ottanta e inizio novanta, su una nuova linea metropolitana, non pensavo che i lavori avrebbero mai avuto inizio, figurarsi una fine. Un po' come il ponte sullo stretto di Messina. E invece non solo è partita, da Pantano a S. Giovanni, nel 2014, anche se con frequenza da 12 a 16 minuti, ma sono in corso i lavori fino al Colosseo. Stazione Fori Imperiali con tappa a Porta Metronia. Ora è stato aperto anche il cantiere per piazza Venezia.

Con una grande novità per Roma: l'utilizzo, per la prima volta, di una tecnologia innovativa, in un sistema di metropolitana pesante, i cui treni non necessitano di un conducente, anche se è presente, comunque, un piccolo banco di manovra per i movimenti in deposito e per le emergenze. I convogli sono dotati di sei casse, con 204 posti a sedere, accolti in un deposito a Graniti nella borgata Finocchio sulla via Casilina, in VI municipio. Il deposito ha un'estensione di 217.000 mq, dove è anche collocata la Direzione Centrale Operativa da cui sono guidati e controllati a distanza i treni. Ma veniamo alla costruenda stazione di piazza Venezia la cui apertura

del cantiere avvenuta il 21 ottobre ha creato non pochi disagi al traffico cittadino.

Se i risultati però saranno quelli annunciati ne sarà valsa la pena e il disagio sarà ampiamente annullato dagli innumerevoli benefici alla città, non ultimo un museo incastonato tra muri perimetrali a 85 metri di profondità che contengono una stazione con i treni a 45 metri dal livello stradale, tra reperti archeologici unici al mondo (Vedi rendering a lato realizzati da Roma Metropolitana, un consorzio di imprese che sta realizzando i lavori).

Anche tanta archeologia

Le stazioni Fori Imperiali e Porta Metronia, la seconda arqueo-stazione di Roma dopo quella di S. Giovanni, sono in fase avanzata di costruzione. L'apertura è prevista per marzo 2025. Mentre piazza Venezia non prima di una decina di anni vedrà transitare i treni. Gli scavi hanno permesso di rinvenire, a 9 m di profondità, a porta Metronia, una caserma del II secolo d.C. circa, risalente all'età adrianea: 39 ambienti, di cui 25 quadrangolari di dimensioni 4 m x 4 m, si aprono su un corridoio centrale e sono arricchiti

di pavimenti mosaicati bianco-nero e pareti affrescate; insieme a questo complesso è stata rinvenuta la casa del comandante, un edificio di circa 300 mq con pavimenti in opus spicatum.

Mentre a piazza Venezia, nel 2008, durante gli scavi sono stati rinvenuti i resti di tre aule rettangolari di età imperiale, destinate ad attività culturali e per questo identificate come l'athenaeum voluto dall'imperatore Adriano.

Un po' di storia della Linea C da S.Giovanni a Farnesina

Il 15 aprile 2013 si aprirono i cantieri per la tratta T3, S. Giovanni - Colosseo. La tecnica prevede la realizzazione di gallerie a sezione maggiorata per tutta la lunghezza del percorso, larghe tanto da alloggiare anche le banchine di stazione. Questa flessibilità consente di variare facilmente la posizione delle uscite di stazione che, dovendo essere scavate "a cielo aperto" dal livello stradale e quindi attraversare lo strato archeologico, potrebbero dover essere riposizionate in seguito a rinvenimenti di particolare importanza. Inoltre, nel 2013 furono stanziati in-

Tutti a guardar le stelle a cento anni dalla prima realizzazione di un Planetario



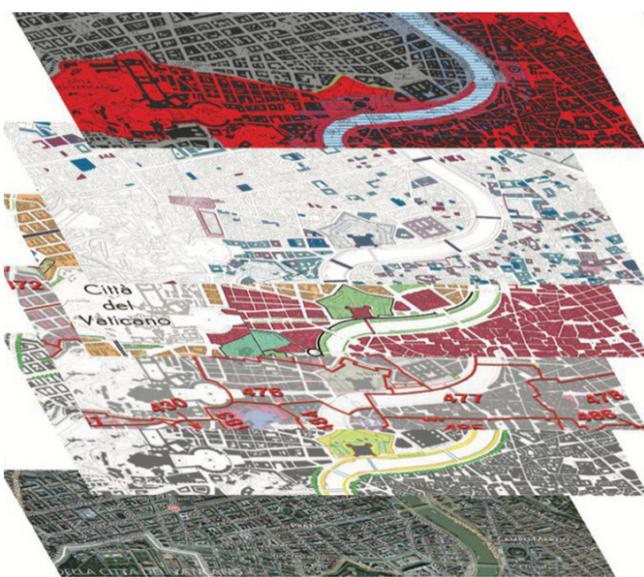
Il primo planetario moderno fu realizzato sul tetto della fabbrica della Zeiss, a Jena, in Germania, dove fu allestita una cupola per offrire la prima dimostrazione pubblica del nuovo strumento, un proiettore Zeiss Mark I.: era il 21 ottobre 1923. Cento anni fa. Certo oggi la tecnologia ha di molto migliorato le osservazioni del cielo passando da proiettori ottici a quelli digitali. Ed è proprio per celebrare tale invenzione che ad ottobre si sono organizzate manifestazioni su tutto il pianeta, in oltre 4000 planetari presenti in tutti i continenti: fra questi c'è naturalmente il Planetario di Roma, nell'attuale sede al Museo della Civiltà Romana all'Eur, oltre quello nella sede storica dell'Aula Ottagona alle Terme di Diocleziano, che fu addirittura il primo installato fuori dalla Germania, ed è dunque uno dei più antichi al mondo. Per celebrare questa ricorrenza, il Planetario di Roma ha organizzato una serie di appuntamenti che si estenderanno fino al 2025.

genti finanziamenti per includere nella tratta T3 anche la stazione Venezia: 293 milioni di euro dalla Regione Lazio e 155 milioni dal Governo. La progettazione della sotto-tratta Colosseo-Venezia ha avuto inizio a gennaio 2020; un anno dopo, al fine di ottenere il relativo finanziamento, Roma Capitale ha sottoposto al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il progetto definitivo della stazione Venezia, che è stato approvato ad agosto 2021. Sviluppi futuri, ancora allo stato di progetto, prevedono la costruzione della tratta T2 Venezia-Clodio/Mazzini, lunga 4 km e con 4 stazioni; la

tratta T1 Clodio/Mazzini-Farnesina, lunga 2,5 km e con 2 stazioni. Nel marzo 2022, il governo Draghi ha stanziato 1,6 miliardi €: 610 milioni per la stazione Venezia e 990 milioni per il lotto costruttivo della tratta T2. Nella legge di bilancio per il 2023 varata dal governo Meloni vengono stanziati ulteriori 2,2 miliardi di euro (ripartiti annualmente fino al 2032) per completare i finanziamenti della tratta T2 e consentire di avviare contestualmente anche i lavori di costruzione della tratta T1 fino a Farnesina.

G.Te

Programma di Informatizzazione, Vincoli sulle Tavole del PRG di Roma



I Vincoli urbanistici si possono vedere, attraverso la foto a lato, come sono descritti nelle 31 Tavole del Piano Regolatore di Roma, approvato nel 2008, con file, del formato A0, sovrapposti nel Programma di informatizzazione de La Gazzetta della Capitale. Con semplici click si possono evidenziare e/o ritagliare parti di un Ambito, che, con le Norme e le Legende, se ne possono dedurre i relativi Vincoli paesaggistici, archeologici, idrogeologici e altro (vedi descrizione box a sinistra).

Legislazione tecnica, una rubrica per conoscere e approfondire le Norme di Urbanistica ed Edilizia

Continua la pubblicazione da parte de La Gazzetta della Capitale di una rubrica di Edilizia, ispirata al Disegno Urbanistico della città di Roma e ai componenti residenziali, con argomenti specifici indicati dalla cronaca romana. Particolare riferimento è data alla legislazione tecnica e alla Normativa che regolano l'attività edilizia nella capitale: Rigenerazione Urbana, Testo Unico (già pubblicati), Norme e Vincoli Paesaggistici ecc.. Ci si avvale anche della collaborazione di tecnici specializzati sui vari argomenti trattati per eliminare le lungaggini burocratiche e perché tali Norme si possano più facilmente comprendere e applicare.

EVENTI / SEMINARI Per l'approfondimento dei temi sopra descritti, La Gazzetta organizza e coordina dal 2015 corsi direttamente presso sedi selezionate o presso

gli Ordini professionali come quelli nella sala grande dell'Ordine degli Ingegneri e presso il Collegio dei Geometri, in piazzale val Fiorita 4f. Oppure dal 2020 anche online con i Webinar.

9 anni di Corsi di Formazione Professionale, della durata di 4 ore, in collaborazione con ordini professionali per l'attribuzione di crediti CFP (Collegio e Ordine Architetti), riguardanti i temi più richiesti dai tecnici dell'edilizia e dell'urbanistica di Roma: Piani regolatori di Roma, Piani paesistici, Procedure Pratiche edilizie, Condono, Rigenerazione urbana, Pratiche edilizie ante 1967, Testo Unico Edilizia 380/2001, Bonus Edilizia, Superbonus...



Finalmente dopo circa mezzo secolo di chiusura, per gravi problemi strutturali, il 21 settembre 2023 ha riaperto al pubblico la *Domus Tiberiana* situata sul Colle Palatino.

La grande residenza imperiale, estesa per circa 4 ettari, si affaccia sul Foro Romano con grandi arcate su più livelli.

Si tratta del primo vero e proprio palazzo imperiale del I secolo d.C. Il palazzo, oltre alla parte residenziale, comprendeva vasti giardini, luoghi di culto, ambienti destinati alla guardia pretoriana, un vero e proprio quartiere di servizi.

Ci troviamo sul versante nord-occidentale del colle Palatino, un'area che già dall'età repubblicana era occupata da dimore aristocratiche, essendo accessibile dalla valle del Foro Romano, tra cui quella di Tiberio, come riportano le fonti, imperatore dopo Augusto tra il 14 e il 37 d.C. Di qui, il nome dato al palazzo imperiale, che gli scavi hanno dimostrato fu realizzato però sotto Nerone (54-68 d.C.), dopo il noto incendio del 64 d.C.

Successivamente il palazzo venne ristrutturato e ampliato da Domiziano e Adriano e utilizzato fino alla tarda età imperiale.

Al V secolo si data un immondezzaio che però ha restituito reperti di pregiate derrate e resti animali.



A sinistra, parte terminale della via Tecta/Clivo della Vittoria. A destra, particolare della figura di un gladiatore dagli affreschi della cosiddetta "latrina del gladiatore" di età neroniana (©Ph. Stefano Castellani)

Nuovo percorso per conoscere da vicino il primo palazzo degli imperatori romani sul Palatino

La Domus Tiberiana riapre le sue porte al pubblico dopo 50 anni di restauri

Non solo residenza dell'imperatore, ma un'area con raffinati giardini e luoghi di culto

di Emanuela Teta

Ma il complesso doveva presentarsi ancora in buono stato se nell'VIII

secolo di abbandono, caratterizzato da umili sepolture del XIII secolo, nella

permettere al visitatore di percorrere il Clivo della Vittoria, ammirare gli in-

esponde lo scavo stratigrafico del 2020 e 2021 con le scoperte di manufat-



Nella foto, in alto a sinistra, il terrazzamento e le sostruzioni della Domus Tiberiana che si affaccia sul Foro Romano con vista Campidoglio (Foto E.T.)

secolo fu sede pontificia di Giovanni VII (650-707 d.C.). Dopo un lungo pe-

metà del '500, la famiglia Farnese inglobò i resti della dimora nei loro *Horti* realizzati sulle terrazze scenografiche della *Domus* questi lussuosi giardini erano adorni di statue e fontane

Nell'Ottocento si ebbero i primi lavori di scavo ad opera di Pietro Rosa, che lo aprì al pubblico.

Ora dopo quasi 50 anni di chiusura, per permettere scavi e restauri necessari per rendere stabili le strutture, è stato riaperto al pubblico. Viene restituito il percorso circolare tra il Foro Romano e il Palatino, attraverso la rampa di Domiziano e gli *Horti* Farnesiani, così da

terni decorati con stucchi dipinti e salire la scala che porta alla terrazza superiore, per godere del panorama sui Fori. Particolare attenzione viene data anche all'accessibilità, grazie alla presenza di un percorso tattile con copie dei manufatti esposti e alla rimozione di barriere architettoniche.

L'allestimento museale, intitolato *Imago Imperii*, racconta la storia millenaria di questo monumento attraverso tredici ambienti, arricchiti da una nuova illuminazione per essere visibili anche di notte. Il nuovo percorso di visita, si articola in sette sale espositive: tra cui la prima

ti, resti botanici, ossei; quattro sale comunicanti tra loro si affacciano sul Foro Romano; infine due sale multimediali ospitano un documentario e una

ricostruzione olografica dell'originaria fase neroniana. Il percorso si trova all'interno del quartiere sostruttivo di epoca adrianea, destinato ai servizi. Sala dopo sala, il visitatore è immerso tra le architetture restaurate, affreschi, sculture, terme, botteghe, superfici decorate a stucco sul cosiddetto ponte di Caligola.

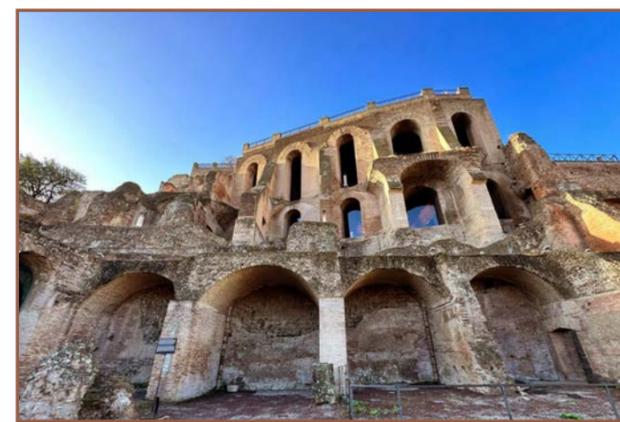
Diverse tematiche vengono approfondite negli ambienti: le trasformazioni dell'area che da quartiere residenziale aristocratico diventa palazzo imperiale; gli atelier degli scultori di età giulio-claudia e flavia; i culti orientali ed egizi.

Tra i reperti rinvenuti nel monumento ed ora esposti: monete, arredi, vasellame, sculture in terracotta di dimensioni pari o superiori al vero di un artista di età cesariana, le ali in marmo appartenenti a due statue della dea Vittoria. Degna di nota anche una delle sculture che adornavano i giardini: la scultura di un Fauno, la cui testa rilavorata durante il XVI secolo e riutilizzata negli Orti Palatini dai Farnese, poi trafugata nel XX secolo e, di recente, restituita dagli Stati Uniti.

Inoltre, oggetti che rimandano ai culti misterici dedicati a Dioniso, Mithra e agli dei egizi Iside e Serapide.

Domus Tiberiana: Palatino

Orario: 9:00-17:00;
Orario sale espositive: 9:30-17:00 (ultimo ingresso 16:30).
Per informazioni e biglietti: www.colosseo.it



Fronte nord della Domus Tiberiana con le alte arcate sul Foro Romano (Foto S.L.)



Visite guidate a Roma e dintorni

MOSTRE ARCHEOLOGIA

La Roma della Repubblica. Il racconto dell'Archeologia

Fino al 21/01/2024: Musei Capitolini, Palazzo Caffarelli - Terzo piano, Piazza del Campidoglio 1; Orario: Tutti i giorni 9:30-19:30; Biglietti: Intero € 16,00 / Ridotto € 14,00. Info: 060608 - www.museicapitolini.org

L'esposizione attraverso circa 1800 opere (tra cui manufatti in bronzo, pietra locale, marmo, terracotta, ceramica, per la prima volta esposti dopo restauro), vuole raccontare le trasformazioni della società romana nel corso dei cinque secoli di Repubblica fino all'inizio dell'Impero. Si articola in 3 sezioni principali: Santuari e palazzi, Produzioni e commerci, Manifestazioni di identità, prestigio e ascesa sociale.

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 proiezioni 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 coppie 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*.

Parco solare e pannelli fotovoltaici su scuola e sede del parlamentino Alberi ed elettricità gratis al municipio delle Torri Cantiere entro il 2023 tra viale Cambellotti e via di Tor Bella Monaca



Foto tratta dal sito dell'Università di Tor Vergata con la ricostruzione al computer dei pannelli solari

Pannelli solari sui tetti degli uffici municipali delle Torri, ma anche sui tre edifici del plesso scolastico Melissa Bassi, in via dell'Archeologia. Non solo tecnologia ma anche alberi dell'orto botanico dell'Università di Tor Vergata per abbattere le emissioni in-

quinanti di CO2. Insomma, in una delle aree più degradate negli ultimi anni per disservizi e problemi legati alla criminalità, Tor Bella Monaca, nel VI Municipio con oltre 250 mila abitanti, prenderà il via un innovativo progetto per migliorare la qualità di vita. Con un

investimento di 1,5 milioni di euro, una partnership pubblico/privato, e potrebbe diventare, una volta attuato, un progetto pilota da esportare negli altri quattordici municipi della città. La gara andrà a bando a fine anno, e darà il via al cantiere

che dovrebbe concludersi in pochi mesi. L'energia prodotta dai pannelli solari verrà in parte utilizzata per aiutare le famiglie più indigenti attraverso la cessione di voucher. Ci saranno, poi, grazie alla collaborazione con l'Univer-

sità di Tor Vergata, azioni di riqualificazione urbana con la piantumazione di alberi e vegetazione. Su una superficie di 825 metri quadri, tra viale Duilio Cambellotti e via di Tor Bella Monaca e su una superficie di 125 metri quadri tra via Bruno Cirino e il parco

limitrofo agli edifici municipali, sarà realizzata un'ampia area verde, dando il via a una specie di forestazione. I nuovi spazi verdi infatti consentiranno di catturare quasi 4.000 chilogrammi di CO2 in venti anni dando "respiro" alle attività quali il liceo Amaldi, un centro

sportivo comunale, una chiesa e due centri commerciali. "Le specie selezionate sono autoctone della macchia mediterranea come il cerro, l'albero di Giuda, il frassino, l'acero minore, e ad elevata capacità di accumulo di anidride carbonica - si legge sul sito dell'Uni-

versità di Roma Tor Vergata". Il Parco solare "Le Torri", con l'energia elettrica auto-prodotta dal fotovoltaico, coprirà il 95,5 per cento del fabbisogno, apportando un risparmio di 170 tonnellate annue di CO2 e di 135 tonnellate equivalenti di petrolio.

La causa potrebbe essere per una perdita di acqua provocata da fognatura o tubatura idrica

Una buca infinita in via Casilina

Al km 13,700 direzione centro, sprofonda il terreno da vari mesi

Sono mesi, se non anni, che lungo la via Casilina al km 13,700 direzione Centro, una piccola buca, una piccola voragine, perché profonda, tormenta pericolosamente gli automobilisti che percorrono la consolare in quel tratto.

Quando si asfaltano le strade, i tombini vengono lasciati infossati ma non su strade qualsiasi, ma su quelle asfaltate da poco tempo. Quindi non ci si meraviglia se si verificano incidenti spesso mortali per gli avvallamenti di asfalto.

Vedere la via Tiburtina da poco aperta al transito o la via Appia, all'altezza dello Statuario: basta girare per le varie strade e l'incubo dei guidatori, soprattutto di moto e di monopattini è rappresentato non tanto dai rattoppi di asfalto ma dai tombini! Nella foto sopra, la riparazione avvenuta a fine luglio della strada, in gestione comunale e Anas: già, dopo appena 8 giorni



(7 agosto) stava sprofondando, e questa è una situazione che va avanti da almeno 2 anni.

La causa, come confermato da un addetto alla vigilanza delle strade, incontrato sul posto

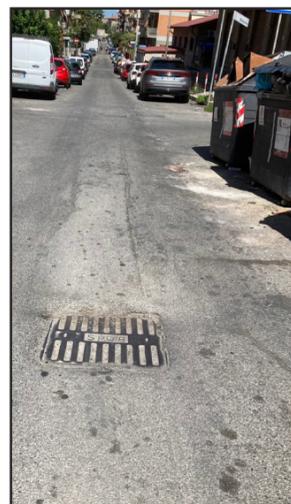
mentre effettuava la segnalazione, è dovuta ad infiltrazioni per la presenza di tubi dell'acqua o tubazioni fognarie che, essendo con molta probabilità fessurati, non consentono la stabilizzazione del terreno.

Quanto sperpero di denaro pubblico per inutili manutenzioni che non risolvono alla radice il

problema e non mettono la parola fine al pericolo per ciclisti, motociclisti e monopattinisti!

Decentramento Municipi per migliorare gli interventi sul territorio locale

Presentata una bozza dai minisindaci di II, IV, VI, VII, IX e XI



Tombino ostruito in via Atlante angolo Giuturna (VI municipio)

Presentato il Nuovo Regolamento del Decentramento amministrativo che dovrà modificare quello in vigore da quasi 25 anni, con delibera 10 dell'8 febbraio 1999, con l'obiettivo di dare maggiori poteri decisionali sul territorio ai Parlamentini locali.

Consentirà di decidere i fondi per le spese di competenza locale e non più aspettare quelli decisi nei bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazione centrale.

La dotazione delle risorse sarà dipendente da parametri per il numero di abitanti, per le condizioni socioeconomiche del municipio stesso e per i risultati ottenuti. Potranno decidere sul 60 per cento dei fondi assegnati dal Campidoglio e per il 50 per cento potranno incamerare fondi derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Sarà possibile una consultazione con le municipalizzate, Ama, per la raccolta dei rifiuti, e Atac, per le corse dei mezzi pubblici. Inoltre, sarà controllato il presidio del territorio con i vigili urbani, sarà possibile abbattere le barriere architettoniche e istituire il catasto del verde di competenza locale. La bozza del documento è stata presentata al sindaco, predisposta dai Municipi II, IV, VI, VII, IX e XI, successivamente dovrà essere approvato in Giunta e poi in Assemblea Capitolina. Quindi una maggiore responsabilità di risolvere i problemi del proprio territorio.

Municipio.II Piste ciclabili, un vero disastro



Le piste ciclabili a Roma sono un vero disastro. Bella l'inaugurazione, bella la presenza delle autorità, bello, bello tutto.

Poi basta passare dopo due o tre mesi da quell'evento per rendersi conto che le stesse sono o "divorate" dalle erbacce (foto di pista ciclabile nel II municipio lungo le mura del Cimitero Verano), o da radici arboree con la pavimentazione disconnessa (ved. la Colombara verso Ostia)! Cosicché il povero ciclista è costretto ad invadere le strade trafficatissime con gli esiti che tutti conosciamo.



BUONO SCONTO del 30%

valido per l'acquisto di occhiali da vista e da sole

non cumulabile con offerte in corso - scadenza 20/12/2023

Tel. 06 20 16 382

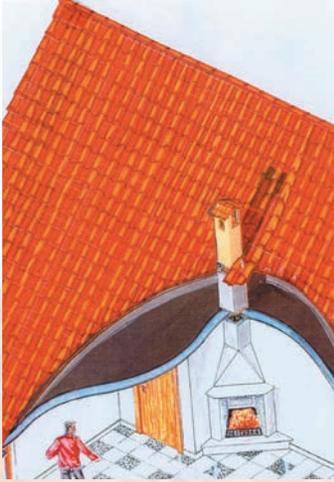
Via Amico Aspertini, 390 - 00133 Roma

otticacd@tiscali.it



Sentenze Condominio, edilizia eoltre

A cura di Gerardo Teta



Pergotenda in plastica con pannelli laterali in vetro: quando è edilizia libera

La pergotenda in plastica retrattile con pannelli laterali di vetro scorrevoli richiudibili a pacchetto non necessita di titolo abilitativo. Ne parla la **sentenza del TAR Parma n. 256 del 25/09/2023**. Nel caso in questione, il Comune aveva richiesto la rimozione della struttura, che qualificava come veranda, per mancanza del permesso di costruire. Il TAR, tuttavia, ha accolto il ricorso del privato, in quanto la pergotenda è un arredo funzionale per fruire meglio dello spazio esterno temporaneamente, essendo retrattile e non permanente. Il suo elemento predominante è la tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici (*Glossario Edilizia Libera*). Il sopralluogo aveva precisato che le vetrate, "grazie ad un sistema di binari e cardini, potevano sia scorrere sia ruotare per essere accantonate in un gruppo in un angolo della struttura", lasciando la struttura totalmente aperta. La caratteristica dell'"impacchettamento" dei pannelli laterali esclude che si tratti di un locale chiuso stabilmente, che, invece porterebbero a un aumento di volumetria e la necessità del titolo abilitativo. Dunque si tratta di **opera in edilizia libera**. Viene infine evidenziata la leggerezza della struttura, smentendo le affermazioni del Comune. Inoltre non vi è stata nessuna modifica della sagoma dell'edificio.

L'installazione delle vetrate amovibili sono sempre possibili?

L'installazione di **vetrate panoramiche amovibili** è tra le attività di edilizia libera (**Art.33-quater D.L. 115/2022**). Tuttavia, l'installazione non deve creare spazi permanentemente chiusi che alterano volumi e superfici. Le cosiddette VePA servono a proteggere dagli agenti atmosferici, migliorare le prestazioni acustiche ed energetiche e ridurre le dispersioni termiche e a una parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio. La decisione del **Tar Lazio n. 15129 del 12/10/2023** ha stabilito che le vetrate panoramiche amovibili sono considerate attività di edilizia libera solo se installate su **balconi aggettanti o logge incassate all'interno dell'edificio**.

Nel caso esaminato dal Tar, l'installazione della tenda a vetri, ripiegabile posizionata sopra la ringhiera e fino al soffitto di una loggia aggettante esterna, è stata considerata come un'opera che richiede un permesso di costruire, creando nuovo volume. Non è stata accettata la difesa dei proprietari dell'abitazione che sostenevano che la tenda non chiudesse stabilmente la loggia e riguardasse solo la metà superiore, lasciando aperta la metà inferiore dell'affaccio. I giudici hanno sottolineato che la legge si applica solo alle vetrate installate su balconi o logge incassate, rientranti all'interno dell'edificio, non su logge aggettanti. L'intervento realizzato, utilizzando vetri e occupando una loggia già chiusa su tre lati, è considera-

to un'opera in grado di delimitare uno spazio che potrebbe avere un uso differente da quello attuale, portando ad un aumento di volume. Questo è particolarmente evidente nel caso di una chiusura in vetro di un terrazzo coperto, dotato di cinque arcate, che se chiuse creerebbero un vano ulteriore adatto ad un uso residenziale. La normativa attuale non si applica a situazioni in cui l'opera altera la destinazione funzionale di uno spazio chiuso potenzialmente abitabile, come la loggia. I giudici hanno considerato irrilevante l'apertura della ringhiera sottostante e l'assenza di supporti fissi, poiché l'opera ha delimitato stabilmente e permanentemente la parte superiore della ringhiera, chiudendo la relativa volumetria fino al soffitto.

Cornicioni pericolosi: il diritto al rimborso

Il cornicione di un edificio può perdere pezzi, mettendo a rischio l'incolumità pubblica. In questi casi, il sindaco può emettere un'ordinanza urgente per richiedere interventi immediati per riparare la parte comune. Se un condomino esegue i lavori richiesti, ha il diritto di essere rimborsato dagli altri condomini. Tuttavia, spesso si verificano contestazioni sull'urgenza dei lavori. Un caso recente avvenuto a Napoli ha visto un condomino eseguire prontamente i lavori richiesti e richiedere poi il rimborso alle altre parti coinvolte, ma la richiesta è stata ignorata. Ne parla la **sentenza del Tribunale di Napoli n. 9189 del 10/10/2023**. Il condomino ha citato in giudizio il condominio e il Tribunale ha riconosciuto il suo diritto al rimborso delle spese sostenute per i lavori urgenti, che erano necessari per eliminare i pericoli derivanti dal distacco di intonaco dal cornicione, come evidenziato dai rilievi della Polizia Locale e dei Vigili del Fuoco. Il Tribunale ha infatti constatato la veridicità della situazione di pericolo e la necessità di intervento immediato. Il condomino ha inoltre fornito prove documentali delle spese sostenute. Pertanto, è importante ricordare che il concetto di urgenza deve essere inteso in senso rigoroso (nell'ambito dell'art. 1134 c.c.) e che il condomino deve dimostrare che i lavori erano necessari senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini.

Professionisti del Rilievo

MBstudiogeo
Geom. Barlocchi Maurizio

LASER SCANNER 3D
...e non solo

+39 3394831019
info@mbstudiogeo.it