

La Gazzetta

DELLA CAPITALE

Mensile d'informazione

Salva-Casa, La nuova modulistica sotto osservazione, pag.2
Fotovoltaico, Da carbone a energia "gravitazionale", pag.2
Edvard Munch: L'Urlo dell'Anima, pag. 3
Il quorum in condominio diverso dalle maggioranze, pag.4

Come trasformare le cavità nel sottosuolo in energia gravitazionale

Il primo esempio al mondo di riconversione di miniere di carbone dismesse

Gocce di 12 metri piene d'acqua che diventano batterie di accumulo

di Gerardo Teta

Siamo in un periodo storico particolare afflitto da numerosi conflitti bellici nel quale l'intelletto umano sta per essere sopraffatto da una nuova realtà, l'intelligenza artificiale (AI).

L'argomento ha destato molta attenzione anche al neo eletto al soglio pontificio, Leone XIV, l'8 maggio (foto pag.1, riquadro), dopo la scomparsa del tanto universalmente amato Papa Francesco, avvenuta il giorno di Pasquetta, 21 aprile, Natale di Roma (foto della folla di fedeli all'ultimo saluto, a pag.1). Ma all'AI si dovrà forse arrendere l'intelletto umano?

Come è ormai acclarato l'attività cerebrale non riuscirebbe mai a eguagliarla nella rapidità delle decisioni, di calcolo, di connessioni ecc..., certamente parliamo di informazioni, tantissime, spesso remote ma si tratta sempre di conoscenze già note ma immesse sempre dall'intervento umano.

E allora ci si chiede cos'è il genio? A questo punto, il lettore potrebbe chiedersi quale sia la direzione del discorso.

Ci arriveremo tra poco, ma è utile fare prima un passo indietro.

Cominciamo con un esempio, prendendo le mosse da una prospettiva ampia, utile a chiarire la differenza tra intelligenza umana e artificiale. Com'è noto, le miniere del Sulcis, in Sardegna, ormai fuori esercizio da quasi dieci anni, sono state sotto la pressione dell'Europa, che ha imposto la tombatura e il ripristino del territorio entro il 2026, con un ingente costo a carico della spesa pubblica. A questo si aggiungeva il problema sociale legato alle oltre mille maestranze, che rischiavano di trovarsi senza lavoro in una terra con grossi problemi occupazionali. Quindi nessuna speranza di futuro.

La magnifica macchina da "guerra" giornalistica che è Report, che da oltre trent'anni si occupa di inchieste giornalistiche su Rai 3, attualmente condotta da Sigfrido Ranucci, ha cercato, con la divulgazione, di far conoscere i passaggi per ottenere energia pulita da fonti fossili come il carbone, ormai fuori legge, se si vuole salvaguardare la vita sul pianeta.

Veniamo al punto. Ed è qui che entra in azione l'uomo. Partiamo dalla Svizzera. Ci si chiederà allora: "Cosa c'entra?"

Qualche tempo fa un servizio giornalistico, *Miniera di energia*, si era occupato di far conoscere con che cosa in questo Paese sono state sostituite le batterie di accumulo, spesso al centro di polemiche per i loro elevati costi, all'interno di un impianto fotovoltaico.

Per immagazzinare l'energia prodotta da pannelli fotovoltaici, una azienda elvetica/americana ha ideato un sistema del tutto inusuale per la produzione di energia elettrica in mancanza del Sole: una serie di pesi



Quaranta serbatoi a forma di goccia (attualmente due, utilizzate come test), serviranno come accumulo di acqua, captata dal sottosuolo tramite turbine idroelettriche, alimentate da fonti rinnovabili (fotovoltaico e pale eoliche). In mancanza di Sole per i pannelli e di vento per le pale, l'acqua accumulata nei serbatoi verrà rilasciata a cascata, generando energia elettrica gravitazionale, che sarà immessa in rete per le vicine centrali, diventando così delle vere e proprie batterie di accumulo (foto tratta dalla trasmissione Report su Rai 3)

di 35 tonnellate, a forma di parallelepipedi, vengono issati a qualche decina di metri di altezza da una gru gestita da un software, utilizzando l'energia in eccesso prodotta dai pannelli fotovoltaici. Quando l'energia prodotta dal Sole è insufficiente, i pesi vengono fatti scendere a una velocità programmata, generando energia elettrica sfruttando l'energia gravitazionale, un po' come accade per quella prodotta da una diga a sbarramento di un fiume.

A questo punto, qualcuno potrebbe chiedersi: che legame c'è tra tutto questo e la genialità? Ed è qui che entra in azione Report. Un collega giornalista dello staff della celebre trasmissione televisiva, Michele Buono, che stava conducendo l'inchiesta, si è posto la

domanda. Perché sollevare dei pesi e non sfruttare le altezze delle caveverne già esistenti delle miniere per creare energia gravitazionale?

Questo è stato il colpo di genio, una soluzione che nessuna intelligenza artificiale avrebbe mai calcolato. Da qui alle miniere del Sulcis il passo è stato breve.

Infatti le miniere, ormai dismesse, si trovano a profondità comprese tra i 350 e i 500 metri e si sviluppano per centinaia di metri attraverso una fitta rete di cunicoli sotterranei. Le aziende interessate si sono quindi mobilitate su questa idea per capire se fosse possibile realizzarla. Anche la Comunità europea si è interessata per verificare se il tutto potesse davvero funzionare. E ha funzionato: i parallelepipedi si sono trasformati in serbatoi a forma di goccia, alti

12 metri e larghi 10, che rilasciano l'acqua precedentemente captata dal sottosuolo delle miniere.

Attraverso apposite tubazioni, l'energia cinetica dell'acqua rilasciata viene trasformata in energia elettrica sfruttando la gravità: energia che viene poi reimpressa nella rete tramite la vicina centrale. E così il cerchio si è chiuso. Insomma le gocce sono diventate batterie di accumulo.

Il tutto è realizzato da aziende italiane: la turbina idroelettrica per il pompaggio dell'acqua; le gocce-serbatoi, costruiti a Castelnuovo Scrivia (Piemonte) da maestranze specializzate in architetture tessili; le opere civili e idrauliche, affidate a imprese sarde; i tubi in acciaio da 12 metri, forniti da aziende di Gela, in Sicilia. L'acqua utilizzata è quella già presente nella miniera.

I due serbatoi a forma di goccia realizzati per la prova sperimentale diventeranno quaranta una volta che l'impianto sarà a regime (come mostrato nella ricostruzione al computer nella foto qui sopra).

Si tratta del primo esempio al mondo di riconversione delle miniere di carbone, un modello che potrebbe essere replicato nelle numerose miniere dismesse presenti in Italia, in Europa e nel Resto del mondo, contribuendo ad azzerare i problemi ambientali.

È un vero riscatto anche economico per un territorio a lungo penalizzato dall'attività estrattiva: il progetto permette di riqualificare l'area, valorizzare le competenze locali e creare nuova occupazione, in un ecosistema restituito al benessere delle comunità coinvolte.

Salva-casa, criticità per Cila, Scia 1 e 2 e Pdc nei nuovi questionari

di Daniele Leoni

Ormai è passato un anno dall'approvazione della legge 105 del 2024, che ha apportato modifiche al DPR 380/01 ma ci sono ancora delle criticità che ne rallentano l'applicazione.

Tali modifiche sarebbero indirizzate, nella volontà del legislatore, a favorire alcuni interventi edilizi e alla semplificazione per la sanatoria di abusi edilizi minori. Infatti in vari convegni tenutisi presso i vari Ordini e Collegi di professionisti di Roma sono emersi ancora diversi nodi irrisolti per una reale applicazione. Le modifiche sostanziali riguardano la sanatoria di interventi edilizi realizzati senza titolo e mai condonati nel tempo, le percentuali in ampliamento per le tolleranze costruttive, la sanatoria definitiva anche degli abusi per opere non demolibili e la riduzione degli oneri concessori nei cambi di destinazione d'uso.

Inoltre, sinteticamente è stato abrogato l'articolo 37 comma 4 che regolava la sanatoria di interventi edilizi rientranti nell'articolo 22 comma 2, con doppia conformità, ed è stato introdotto l'articolo 36bis, che prevede non più la doppia conformità urbanistica edilizia ma la conformità edilizia e urbanistica alla presentazione del titolo, mentre all'epoca dell'abuso solo quella edilizia, seppure con una maggiorazione delle sanzioni pari al 20%.

Continua a pag. 4



Tutti conoscono l'Urlo, ormai anche sui nostri telefoni tramite la celebre emoticon. Immagine iconica dell'angoscia esistenziale dell'uomo moderno. Ma Edvard Munch è molto più del suo capolavoro più noto. La mostra a lui dedicata "Edvard Munch. Il grido interiore", a Roma a Palazzo Bonaparte dall'11 febbraio al 2 giugno 2025, restituisce tutta la complessità di un artista che ha trasformato la pittura in una finestra sull'interiorità, sul mistero dell'esistenza, sull'angoscia e sulle emozioni umane.

L'emozione oltre la realtà

Munch, precursore dell'Espressionismo, ha creato opere che vanno oltre la semplice osservazione della realtà, cercando di rendere visibili le emozioni invisibili e i conflitti interiori: paura, desiderio, solitudine, passione.

Nato in Norvegia nel 1863, segnato fin dall'infanzia da una lunga serie di lutti familiari, Munch ha elaborato il dolore personale attraverso la pittura.

La mostra si apre con la sezione *Allenare l'occhio*, che racconta come, fin dai suoi primi dipinti, Munch si sia allontanato dalla semplice rappresentazione della realtà oggettiva per affidarsi all'esperienza interiore, all'emozione e al ricordo.

L'artista norvegese ha sempre affermato che non dipingeva ciò che vedeva, ma ciò che sentiva, concentrandosi su immagini, suoni, colori e vibrazioni percepibili nell'aria.

In mostra: *Autoritratto* (1881-82); *Karen Bjolstad sulla sedia a dondolo* (1883), raffigurante la zia; i ritratti della sorella Laura, tra cui anche *Malinconia* (1900-1901), in cui è raffigurata seduta nella stanza dell'ospedale psichiatrico in cui era ricoverata, sola con uno sguardo perso e cupo; e la serie del *Circolo bohémien di Kristiania*, circolo di intellettuali che l'artista frequentava.

L'intensità dei legami umani

Nella sezione *Quando i corpi si incontrano e si separano* emerge la dimensione più carnale della produzione di Munch.

A metà degli anni '90 dell'Ottocento, l'artista sviluppa una serie

Edvard Munch: L'Urlo dell'Anima

Un'esposizione che esplora le emozioni più profonde dell'essere umano

di Emanuela Teta

di opere sul desiderio, la passione e la desolazione, raccolte sotto il titolo *Amore*, poi *Il Fregio della vita*, simboli del ciclo esistenziale della vita umana.

In mostra opere emblematiche come il *Bacio vicino alla finestra* (1891), *Coppie che si baciano nel parco* (fregio di Linde), 1904, *Due esseri umani*. *I Solitari* (1899), *Gelosia* (1907) e *Madonna* (1895) mostrano quanto l'artista abbia saputo cogliere drammaticità dei legami tra uomo e donna. In foto, *Il Bacio* (1897), in cui due amanti si abbracciano e baciono, fondendosi tra loro e perdendo completamente l'identità.

Tra lutto e bellezza: i fantasmi di Munch e la scoperta dell'Italia

Il tema del lutto domina nella sezione *Fantasm*, dove si esplora l'impatto devastante che la tubercolosi e la perdita dei suoi cari hanno avuto sull'immaginario di Munch.

La malattia e la morte lo accompagnano sin da bambino: dalla perdita della madre a soli cinque anni e della sorella maggiore pochi anni dopo, fino alla scomparsa del padre e del fratello, la sua vita è un continuo confronto con l'assenza. A partire da *La bambina malata* (1894), Munch trasforma i suoi ricordi in immagini cariche di angoscia, mostrando l'agonia dal punto di vista del testimone o del malato.

Attraverso figure evanescenti, rivoli di pittura e ombre allungate, il dolore non è soltanto raccontato, ma è come un'esperienza sensoriale che coinvolge anche lo spettatore. Tra le opere esposte: *Sera. Malinconia* (1891), *Disperazione* (1894), *Lotta contro la morte* (1915) e *La morte nella stanza della malata* (1893). È qui che è esposta la litografia de *L'urlo* (1895), in foto in alto a sinistra. Meno nota, ma altrettanto significativa, è l'influenza che l'Italia

ha avuto su Munch, raccontata nella quarta sezione, *Munch in Italia*. Durante vari viaggi, tra il 1899 e il 1927, l'artista visita Firenze, Roma, Venezia e Milano, confrontandosi con la grande tradizione rinascimentale. Raffaello e Michelangelo diventano punti di riferimento per le sue grandi composizioni narrative, come il *Fregio della vita*. Tra le opere presenti in mostra, spiccano *Ponte di Rialto, Venezia* (1926) e *La tomba di P.A. Munch a Roma* (1927), omaggio allo zio, storico norvegese, sepolto al Cimitero Acattolico di Roma.

La natura come organismo vivente

Nella sezione *L'universo invisibile* emerge il pensiero cosmico dell'artista, influenzato dalla filosofia monista e dalle teorie scientifiche del suo tempo. Munch concepiva la Terra come un essere vivente dotato di coscienza e volontà, parte di un universo attraversato da forze invisibili. *Mente e materia, corpo e ambiente* si influenzano, legati da energie come la luce, l'elettromagnetismo e la crescita cellulare. In mostra *Uomini che fanno il bagno* (1913-1915), *Onde* (1908) e *Il falciatore* (1917).

Specchi dell'anima. Gli autoritratti di Munch

Una delle sezioni più suggestive è *Di fronte allo specchio* (*Auto-ritratto*), dedicata agli autoritratti di Munch (*foto in basso*). Lo specchio diventa per lui un mezzo per indagare l'espressione, la postura e la luce, ma soprattutto per raccontare il proprio vissuto interiore. Dal volto spettrale dei primi autoritratti fino al corpo segnato dalla vecchiaia, come in *Auto-ritratto tra il letto e l'orologio* (1940-43), a sinistra nella foto, Munch documenta con lucidità il corpo segnato dal tempo. In *Il viandante notturno* (1923-24), sbircia da



un lato della composizione, apparendo come un insonne che vaga inquieto, mentre nel 1903 si ritrae nudo tra le fiamme dell'Inferno (*Auto-ritratto all'inferno*). Ogni autoritratto diventa così un confronto diretto con sé stesso.

L'eredità di un visionario

La mostra si conclude con *L'eredità di Munch*, un omaggio al suo impatto sull'arte del Novecento. In tutta la sua carriera Munch è stato un grande sperimentatore: pittura, incisione, fotografia (fu un antesignano dei *selfie*) e cinema sono stati per lui strumenti per dar vita a un linguaggio visivo personale, coerente ed evocativo.

Dopo aver assimilato la tradizione rinascimentale e l'influenza del Postimpressionismo, Munch anticipa le Avanguardie del Novecento, come il simbolismo, l'espressionismo e il surrealismo, sviluppando una visione profondamente soggettiva e una libertà nel trattare spazio, forma e colore, che stende in campiture ampie e decise.

La sua arte ha aperto la strada a un'espressione più personale, emotiva e psicologica. Le sue composizioni si distinguono anche per la costruzione dello spazio non convenzionale, caratterizzato da prospettive irregolari, e per l'uso di elementi architettonici, come balauste, viali o staccionate, che guidano lo sguardo dello spettatore dentro la scena, amplificandone il coinvolgimento emotivo. Un esempio di questo si trova in opere come *Donna sui gradini della veranda* (1942), *Muro di casa al chiaro di luna* (1922-24) e *Le ragazze sul ponte* (1927).

L'eco senza tempo di un grido interiore

Edvard Munch ha trasformato il dolore e l'interiorità in un linguaggio universale, un paesaggio da esplorare.

Il suo grido interiore continua a parlare e risuona tra le paure e incertezze del nostro presente, invitando a guardare dentro di sé.

Ancora oggi, la sua opera offre uno spunto per comprendere l'animo umano, dimostrando come l'arte possa attraversare il tempo e le generazioni.



In esposizione, litografia de *L'urlo* (1895), in alto a sinistra; *Il Bacio* (1897), in alto a destra; alcuni autoritratti, in basso. (Foto fornite dall'Ufficio Stampa di Arthemisia)

**Sentenze
Condominio,
edilizia e ...oltre**

A cura di Gerardo Teta



Art.1136: "Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio....."

....Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie

Se non c'è unanimità, non bastano i 501 millesimi dei presenti per approvare lavori straordinari

che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117- quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo (1136 ndr)".

Ho voluto iniziare con alcuni articoli della legge 220 del 2012 sulla Riforma del condominio, per evidenziare un problema molto frequente durante la conta dei voti nelle assemblee: si confonde spesso il quorum costitutivo della stessa con il numero legale necessario per approvare un determinato punto all'ordine del giorno.

I millesimi quanti devono essere?

Con la partecipazione ad esempio di condomini, che rappresentino 536 millesimi, a una ipotetica assemblea, basta che solo uno, anche di soli 37, sia contrario (quindi $536 - 37 = 499$) e si blocca la possibilità di ap-

provare delibere relative alla nomina o revoca di un amministratore o di eseguire lavori straordinari, anche se i presenti sono in numero superiore a 501 millesimi (536 nel nostro caso, ndr). Quindi per essere valide le delibere, in questo caso, occorre l'unanimità o almeno 501 millesimi.

"Infatti, ricorda Leonardo Lastei -avvocato esperto in diritto condominiale e consulente dell'Arpe, Associazione Romana Proprietà Edilizia- il quorum costitutivo è cosa ben diversa dal numero dei votanti, perché ad esempio per revocare e nominare un amministratore o per deliberare lavori straordinari occorre sì la maggioranza dei presenti ma questa deve rappresentare il minimo di 501 millesimi favorevoli e non ad esempio il caso citato 499".

Quante deleghe?

Altro punto dolente e che rappresenta un *vulnus* della legge 220 e non contemplato nell'aggiornamento del dlgs 149/Carta-bia del 2022: le deleghe.

L'art.67 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice stabilisce che, sotto i 20 appartamenti, le deleghe non possono superare un quinto dei millesimi totali (compreso il delegato?).

E se i condomini sono ad esempio più di 8 e meno di 20? Non c'è nessuna regola. Per cui ci si può presentare in assemblea con un nutrito numero di deleghe e approvare ogni argomento possibile all'ordine del giorno!

Si dirà: se si delega una persona di fiducia si accetta la sua decisione. Ma nella realtà non è così: spesso si rilasciano deleghe per pigrizia o per non perdere tempo in assemblea, senza rendersi conto che durante le discussioni possono essere trattati argomenti non previsti, su cui il delegante non avrebbe mai voluto votare.

E allora perché non stabilire un tetto alle deleghe anche tra i 9 (art.1129, numero minimo per essere obbligati a nominare un amministratore) e i 20 appartamenti di un condominio? Si spera che venga adeguata la legge, per questa lacuna, in un prossimo aggiornamento governativo.

Salva-casa, criticità per Cila, Scia 1 e 2 e Pdc nei nuovi questionari

di Daniele Leoni

Continua da pagina 2

È da sottolineare come l'articolo 9 bis e l'articolo 34 bis sulle tolleranze costruttive abbiano ampliato la possibilità di regolarizzare alcune piccole modifiche rispetto ai titoli edilizi rilasciati in anni remoti.

A riguardo, bisogna evidenziare come la legge regionale n. 15 del 2008 già prevedesse, all'articolo 17, la definizione di variante sostanziale rispetto a un titolo edilizio, stabilendo che il limite per una variante sostanziale fosse pari al 2% del volume dell'edificio. Ma tale legge non è più allineata con l'articolo 34 bis del DPR 380/01, che prevede percentuali superiori al 2%, seppur relative alla singola unità immobiliare, rispetto a quanto stabilito dalla legge regionale.

Recentemente, il 27 marzo, in una conferenza unificata Stato-Regioni è stata imposta la redazione di nuovi modelli per Cila, Scia e Pdc, adeguati alle nuove disposizioni, stabilendo scadenze precise: il 9 maggio per le Regioni e il 23 per i Comuni.

Termine rispettato dalla Regione Lazio e in fase di adeguamento da parte di Roma Capitale.

Tali modelli devono essere compilati dal professionista, che ne risponde sia

civilmente che penalmente per ogni tipo di intervento edilizio.

Leggendo tra le righe dei nuovi documenti, è prevista sia la realizzazione di nuovi interventi sia la sanatoria di interventi già realizzati, oltre all'autorizzazione amministrativa al SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive).

Anche se molto simili a quelli già adottati dall'amministrazione comunale, questi modelli presentano alcune criticità e omissioni che potrebbero generare confusione.

Vediamole da vicino.

Criticità sui modelli

Va evidenziato che i modelli sono impostati in modo univoco, senza specificare se si riferiscono a nuovi interventi edilizi da realizzare o a sanatorie di quelli già eseguiti.

Ad esempio il modello per il PdC riporta nella testata il riferimento all'art. 20 del DPR 380/01 e all'art 7 DPR 160/10; tuttavia, solo all'interno del modello bisogna individuare con attenzione i punti da segnalare per la sanatoria degli interventi edilizi (punto a.3).

I nuovi modelli CILA continuano a essere oltremodo gravosi e laboriosi rispetto a interventi che dovrebbero

essere abbastanza semplici e che rientrano nella manutenzione ordinaria o straordinaria. Inoltre, non riportano ancora l'obbligo della legittimità della preesistenza.

Nei modelli della Scia e dei Permessi di Costruire vengono introdotti i riferimenti agli articoli 9 bis e 34 bis; in particolare, nel caso di quest'ultimo, non viene evidenziato che i lavori rientranti nelle tolleranze costruttive devono essere riportati, ma non devono essere affatto oggetto di sanatoria. Per il calcolo degli oneri concessori viene indicato di fare riferimento al DPR 380/01 e alla legge regionale, dimenticando delle deliberazioni di Consiglio Comunale.

La sanatoria di opere non conformi alla disciplina edilizia e urbanistica con il modello PdC prevede al punto b.2 l.2. che il SUE possa rilasciare il PdC con la condizione di realizzare interventi, anche strutturali, per garantire la sicurezza e/o la rimozione di opere che non possono essere sanate (art. 36 bis co. 2).

Monetizzazione degli standard e le nuove Nta

Nel caso di cambio di destinazione d'uso il DPR 380/01 tende a liberalizzare la procedura, riducendo

fortemente il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Non è più prevista la monetizzazione degli standard, pur rimanendo il pagamento delle opere di urbanizzazione secondaria, nel caso in cui la nuova destinazione d'uso sia abitativa.

La circolare del Dipartimento PAU, invece, in contrasto con la legge 105, ha motivato la sua interpretazione facendo riferimento alle nuove NTA del PRG vigente, deliberate a dicembre 2024, ma non ancora in vigore.

Anche la deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 2010 risulta inadeguata rispetto alla normativa del DPR 380/01 (adeguamento delle sanzioni).

La nuova modulistica dispone anche che il cambio d'uso per la singola unità immobiliare sia consentito con la presentazione di una SCIA ordinaria, anche in zona omogenea A, di cui al D.M. 1444/68.

La Regione Lazio, a sua volta, ha demandato tale compito al professionista o addirittura al Comune, senza però specificare nulla sulle nuove modalità di calcolo degli oneri introdotte dal DPR 380/01, lasciando così aperta l'interpretazione sull'applicazione della normativa.