



Giorno per Giorno Il Mensile che parla Quotidiano, 12 mesi di informazione Cronaca di Roma e dei 15 Municipi



La Gazzetta

DELLA CAPITALE *Mensile d'informazione*

Ponte dei Congressi, iniziati i lavori, pag.2
Al via la gara da 252 ml della nuova Tranvia
Termini-Tor Vergata pag.2
Colosseo, sistemata l'area antistante, pag.3
I terremoti a Roma in duemila anni, pag.3
Edilizia, cambio destinazione: norma
statale supera quella comunale, pag.4



Previsto dal Piano Regolatore del 1931 Ponte dei Congressi: lavori avviati, sarà pronto nel 2031

Lungo 290 metri, collegherà la Roma Fiumicino con l'Eur

Sono partiti ufficialmente i lavori per il Ponte dei Congressi, che collegherà l'autostrada di Fiumicino con l'Eur, creando un anello di traffico con il viadotto della Magliana, previsto dal Piano Regolatore del 1931! Il ponte, lungo 259 metri, sarà a senso unico in ingresso a Roma, mentre il viadotto rimarrà percorribile in uscita. Il disegno riprenderà le linee del ponte di Tor Vergata, inaugurato con il Giubileo. L'intervento è considerato strategico per la mobilità del quadrante sud-ovest della città, migliorando i collegamenti tra il GRA, l'Eur e il Litorale.



Parco fluviale, ciclabili e infrastrutture

Il progetto prevede 14 rampe di svincolo (una bidirezionale e le altre monodirezionali) e un parco fluviale di 18 ettari, con

quattro aree verdi principali e 1.650 metri di piste ciclabili. Oltre al ponte, sono previsti 3,3 km di nuove infrastrutture: due gallerie artificiali, sette viadotti, nove rampe, un cavalcavia ciclopedonale e due sottovia per

migliorare la viabilità interna. Per consentire i lavori, saranno espropriate aree appartenenti a 46 aziende e altrettanti privati lungo gli argini del Tevere e il corridoio di accesso al ponte. L'investimento complessivo am-

monta a 299 milioni di euro: 145 milioni a carico di Roma Capitale, circa 144 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e oltre 8,6 milioni dai fondi Giubileo. La fine dei lavori è prevista per il 2031.

G.Te

Trasporti, al via la gara da 252 milioni per la nuova tranvia Termini-Tor Vergata



rendendo la linea autonoma e più efficiente dal punto di vista gestionale. Fondamentale sarà l'integrazione con la rete esistente:

la nuova tranvia si conetterà infatti con le linee metro A, B e C e con il futuro nodo di scambio del Pigneto, destinato a diventare uno snodo strategico per gli spostamenti nell'area orientale della città.

Nelle intenzioni del Campidoglio, l'intervento contribuirà a ridurre traffico e smog, incentivando il passaggio dal mezzo privato al trasporto pubblico. Un cambiamento atteso da anni, che ora entra finalmente nel vivo.

maggior regolarità». Il progetto punta anche a colmare uno storico divario infrastrutturale tra centro e periferie, offrendo

un collegamento diretto a studenti, pendolari e residenti. Non solo: il nuovo deposito di Centocelle completerà il sistema,

Metro C a Ottaviano: cantieri sospesi per verifiche su un nido di uccelli

A Ottaviano, lunedì 30 marzo, i lavori del cantiere della Metro C sono stati temporaneamente sospesi dopo la segnalazione dell'associazione "Cittadini Uniti per Roma e i suoi alberi". Su un platano destinato all'abbattimento era presente un nido di cincie, probabilmente di specie protetta. Sul posto sono intervenuti anche volontari della LIPU per verificare la situazione. Per risolvere il problema senza ritardare il cantiere, il nido sarà trasferito

con tutte le cautele in un'area protetta vicina. In questo modo i piccoli saranno al sicuro e i lavori potranno riprendere senza compromettere né la tutela degli animali né il completamento della linea metropolitana. Questo episodio ricorda quanto sia importante rispettare la fauna selvatica. Distruggere o danneggiare i nidi è un reato secondo la legge 157 del 1992, soprattutto se contiene uova o

piccoli, configurando anche il reato di maltrattamento di animali previsto dall'articolo 544 ter del Codice Penale. La legge considera la fauna selvatica patrimonio indisponibile dello Stato.

In caso di distruzione dei nidi è fondamentale denunciarla alle autorità competenti, considerando che il danneggiamento può integrare anche il reato previsto dall'articolo 635 del Codice Penale.

Molti danni ai nidi avvengono per disattenzione o ignoranza, e piccoli accorgimenti possono favorire la convivenza senza arrecare danni.

Riaperta al pubblico l'area antistante del Colosseo Ricostruiti i basamenti dell'antico anfiteatro

Manca una tabella descrittiva per il pubblico sui lavori effettuati



degli ambulacri crollati. Peccato che manchino pannelli esplicativi per i turisti che descrivono le parti affioranti restaurate e che erano le basi di archi e volte crollate dell'anfiteatro.

Il Colosseo e i terremoti: una storia di crolli e rinascite

Simbolo eterno della città, il Colosseo porta impresse sulle sue pietre le cicatrici di secoli di terremoti.

Più di qualsiasi altro monumento romano, l'anfiteatro ha subito danni ripetuti, spesso causati da forti scosse provenienti dall'Appennino centrale.

Le prime testimonianze risalgono al 443 d.C., ma è tra la fine del V e l'inizio del VI secolo che si verificò uno degli eventi più distruttivi.

Le indagini archeologiche hanno rivelato il crollo parziale dei portici della summa cavea, con la distruzione di ampie porzioni nei settori nord-orientale e sud-orientale, oltre a cedimenti nel lato occidentale.

A documentare la ricostruzione sono alcune iscrizioni ancora visibili all'ingresso: interventi sull'"arena e il podio" resi necessari da un "abominabile terremoto", come recita il latino delle epigrafi.

Ma è il sisma del 1349 a segnare una svolta.

Il crollo delle arcate del lato meridionale (foto a lato i lavori di restauro della loro base) trasformò parte del Colosseo in una cava a cielo aperto: per secoli, travertino e tufo vennero prelevati e riutilizzati per costruire la Roma del Rinascimento.

Altri danni si registrarono nel 1703, con il cedimento di tre archi del secondo anello. Nei secoli successivi, invece, le scosse — dal 1806, 1812, 1899 fino al 1979 — provocarono solo lesioni minori, come la caduta di frammenti e cornici.

Oggi il Colosseo resta in piedi, nonostante tutto: un gigante ferito che continua a raccontare, pietra dopo pietra, la lunga sfida tra natura e storia.

"Quamdiu stabit Colyseus stabit et Roma; cum cadet Colyseus cadet et Roma; cum cadet Roma cadet et mundus.".

"Finché esisterà il Colosseo, esisterà anche Roma; quando cadrà il Colosseo, cadrà anche Roma; quando cadrà Roma, cadrà anche il mondo." Così scriveva Beda il Venerabile, un monaco anglosassone nell'VIII secolo d.C., per affermare la grandezza dell'impero romano nelle costruzioni.

Negli ultimi mesi l'area intorno al Colosseo è tornata al centro del dibattito urbano e culturale, non per un nuovo monumento ma per qualcosa di apparentemente più "silenzioso": la pavimentazione.

Il Parco archeologico del Colosseo ha inaugurato il restauro e la riqualificazione degli ambulacri meridionali, un'area rimasta per lungo tempo nella sistemazione ottocentesca che ne nascondeva il piano originario, su cui poggiavano gli archi crollati nel 1349 per un forte terremoto (vedere a lato).

Grazie agli scavi e al restauro delle superfici antiche, progettati da Stefano Boeri Interiors, il settore è ora aperto al pubblico con un percorso che restituisce la geometria originale del monumento.

Il progetto ha previsto la pavimentazione in travertino alla quota originaria dell'anfiteatro e l'inserimento di elementi stilizzati che richiamano i pilastri e le volte perdute degli ambulacri.

L'intervento ha permesso di riportare alla luce parte della pavimentazione originale e il sistema idraulico dell'edificio, confermando la datazione all'epoca di Vespasiano. I lavori, co-

ordinati dal Parco archeologico, hanno impiegato materiali innovativi e reversibili, tra cui il nuovo massetto

reperi mobili, utilizzando tecnologie innovative.

Il nuovo allestimento permette ai

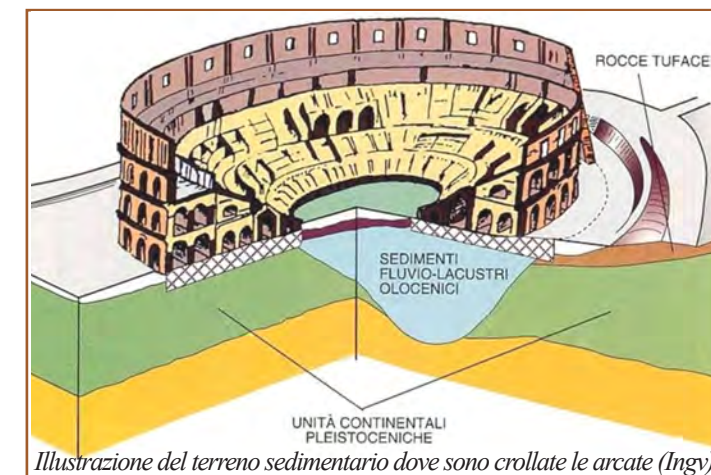
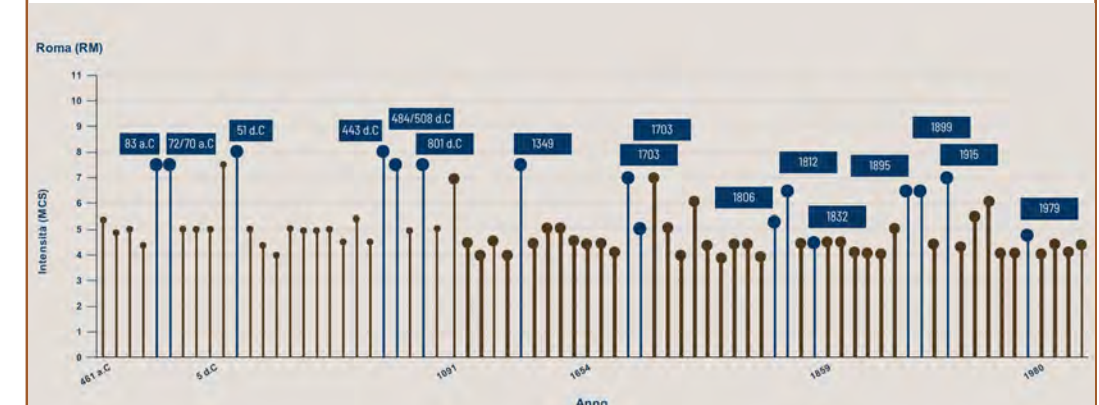


Illustrazione del terreno sedimentario dove sono crollate le arcate (Ingv)

e adesivi a base di calce. Sono stati inoltre restaurati blocchi di travertino, fondazioni, canali di drenaggio e

visitatori di comprendere meglio la struttura originaria del Colosseo, con rampe per l'accessibilità, il perimetro

I terremoti a Roma dall'83 a.C. al 1980



Fonte, Ingv-Terremoti, Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia di Roma

Sentenze Condominio, edilizia eoltre

A cura di Gerardo Teta



Cambio di destinazione d'uso, il TAR Lazio apre al residenziale: prevale la norma statale sul PRG

Roma — Svolta significativa in materia urbanistica: con la **sentenza n. 2533/2026, pubblicata il 9 febbraio, il TAR del Lazio** stabilisce che il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale nella cosiddetta "Città Consolidata" può avvenire anche in modalità diretta, quando consentito dalla normativa nazionale, superando i limiti imposti dal Piano regolatore generale (PRG).

Il pronunciamento nasce dal ricorso di un cittadino, al quale era stata respinta la SCIA presentata per trasformare un immobile da ufficio ad abitazione. Il Municipio aveva motivato il diniego richiamando le Norme tecniche di attuazione (articolo 45 co. 6 e 7 NTA) del PRG, che consentono tali cambi solo in caso di "ripristino", ovvero se l'immobile fosse già stato in passato a uso abitativo — condizione assente nel caso specifico.

Il TAR ha però ribaltato l'impostazione dell'amministrazione capitolina, affermando la prevalenza dell'articolo 23-ter del DPR 380/2001, come modifica-

Cambio d'uso, il Tar apre al residenziale: prevale la norma statale sul PRG

to dalla legge 105/2024 (decreto "Salva Casa"), sulle disposizioni urbanistiche comunali.

In particolare, i giudici sottolineano che le norme statali consentono i cambi di destinazione d'uso funzionali anche senza opere rilevanti, purché nel rispetto delle normative di settore.

Secondo il Collegio, eventuali limitazioni introdotte dai Comuni possono valere solo come "specifiche condizioni", ma devono essere esplicite, motivate, non discriminatorie e soprattutto aggiornate alla luce della nuova normativa nazionale. Requisiti che, nel caso dell'articolo 45 comma 7 delle NTA del PRG di Roma, non risultano soddisfatti: la norma, infatti, è antecedente alle modifiche legislative e priva di adeguata motivazione.

Da qui la conclusione: in presenza di un contrasto tra disciplina statale e pianificazione comunale, prevale la prima. Le

disposizioni urbanistiche locali, se non adeguate, diventano "recessive", come già affermato da precedenti orientamenti giurisprudenziali (**sentt. Consiglio di Stato n. 10976/2023 e 8023/2023**).

La sentenza apre quindi nuovi scenari per proprietari e operatori del settore edilizio, semplificando i cambi d'uso verso il residenziale e ridimensionando il potere restrittivo degli strumenti urbanistici comunali non aggiornati.

Resta ora da capire se Roma Capitale impugnerà la decisione davanti al Consiglio di Stato. Nel frattempo, cresce l'attesa per un adeguamento delle NTA del PRG alle novità introdotte dal decreto "Salva Casa", anche alla luce della variante urbanistica attualmente in fase di approvazione.

Daniele Leoni, direttore ufficio tecnico edilizia privata 1° municipio

Le motivazioni del Tar Lazio

Il Collegio ritiene che, in base al tenore letterale dell'art. 23 ter e alla finalità da esso perseguita, possa essere condiviso quanto, sul punto, evidenziato dalle linee guida del Ministero delle infrastrutture e trasporti, che hanno fornito gli indirizzi e i criteri interpretativi relativi all'attuazione del decreto Salva Casa, secondo cui le specifiche condizioni:

i) dovranno tradursi in criteri oggettivi e non discriminatori;

ii) "dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23 ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenuti";

iii) "dovranno essere sorrette da adeguata motivazione, in punto, per esempio, della necessità, valutata in concreto dall'amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica";

iv) "potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame".

Proprio le suindicate caratteristiche delle "specifiche condizioni" inducono il Collegio a ritenere che l'art. 45, comma 7, NTA del PRG non possa essere considerato, come invece sostenuto da Roma Capitale, alla stregua delle "specifiche condizioni" di cui all'art. 23 ter, comma 1 ter, TUED e quindi essere idoneo a giustificare l'inibizione dell'intervento edilizio realizzato dalla parte ricorrente.

Parti comuni scivolose? Paga il condominio

Scivolare davanti all'ingresso di un edificio non è sempre una semplice fatalità.

Lo chiarisce la sentenza n. 844/2026 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, che ha condannato un condominio a risarcire una donna caduta su una pavimentazione esterna resa pericolosa dalla pioggia.

Se il pericolo è evitabile con una gestione diligente, il custode è tenuto a risponderne. La vicenda risale a una mattina in cui la donna si era recata presso uno studio medico al piano terra: proprio all'ingresso è scivolata su alcune mattonelle particolarmente lisce, prive di sistemi antiscivolo o di segnalazioni di pericolo.

Il condominio ha attribuito la responsabilità alla distenzione della vittima, sostenendo che conoscesse bene il luogo.

Il giudice, però, ha applicato l'articolo 2051 del Codice civile, secondo cui il custode risponde dei danni causati dalla cosa, salvo prova del caso fortuito.

Nel caso concreto, il tribunale ha accertato che la caduta è avvenuta, che è stata causata dalla pavimentazione e che la pericolosità era intrinseca alle mattonelle, rese ancora più insidiose dalla pioggia.

Determinante anche l'assenza di qualsiasi misura preventiva: nessun avviso, né dispositivi antiscivolo.

Per i giudici, il rischio derivava direttamente dalla cosa e rientrava nella sfera di controllo del condominio.

Respinta inoltre la tesi difensiva basata sulla conoscenza dei luoghi: frequentare abitualmente uno spazio, sottolinea la sentenza, non significa accettarne i rischi, soprattutto se non visibili o segnalati.

Escluso anche qualsiasi concorso di colpa della vittima. Il condominio è stato quindi condannato a risarcire oltre 14mila euro per danno biologico, oltre alle spese mediche, mentre non è stato riconosciuto il danno morale.

La decisione ribadisce un principio chiave: nella responsabilità da cose in custodia conta il controllo del rischio.

Pergotenda sul terrazzo: no se chiude lo spazio esterno

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 29638 del 22 agosto 2025, è tornata a chiarire un tema molto discusso: le pergote possono rientrare nell'edilizia libera solo in presenza di determinate condizioni. In particolare, devono essere strutture leggere, destinate esclusivamente a proteggere dal sole o dagli agenti atmosferici, senza creare nuovi spazi chiusi e stabili.

Il caso riguardava un immobile nel centro storico di Varazze, dove il proprietario aveva installato sul terrazzo una struttura qualificata come pergotenda. In realtà, l'opera presentava dimensioni rilevanti, pilastri

metallici, una copertura consistente e due lati completamente chiusi, oltre alla presenza di una cucina in muratura al suo interno.

Secondo i giudici, questi elementi dimostravano che non si trattava di una semplice struttura accessoria, ma di un intervento che aveva trasformato il terrazzo in un ambiente utilizzabile in modo stabile, con aumento di volume e modifica della destinazione d'uso. Inoltre, l'opera risultava in contrasto con le regole urbanistiche del centro storico, che consentivano solo tende leggere senza chiusure laterali.

La difesa aveva sostenuto che la

pergotenda rientrasse tra le opere di edilizia libera, anche alla luce delle modifiche normative del 2024. Tuttavia, la Cassazione ha confermato la condanna, ribadendo che la qualificazione dipende dalla funzione concreta dell'opera: la tenda deve essere l'elemento principale, mentre la struttura deve restare leggera e facilmente rimovibile.

Quando invece si realizza una copertura stabile che chiude lo spazio e crea un nuovo ambiente, la pergote diventa a tutti gli effetti una nuova costruzione e richiede un titolo edilizio.

**La Gazzetta della Capitale
è anche Formazione.
Convegni e Eventi formativi
per tutto l'anno: ultimi giorni
per prenotarsi per il
Pacchetto Eventi 2026**



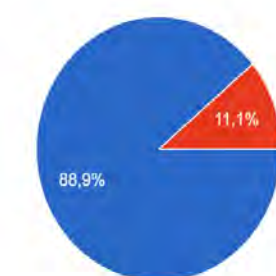
**La Gazzetta della Capitale
è anche Formazione.
Convegni e Eventi formativi
per tutto l'anno: ultimi giorni
per prenotarsi per il
Pacchetto Eventi 2026**

**Un abbonamento a
La Gazzetta della Capitale
dà l'opportunità di accedere
a un Seminario di Formazione
rendendolo
praticamente gratuito**



**Un abbonamento a
La Gazzetta della Capitale
dà l'opportunità di accedere
a un seminario di Formazione
rendendolo
praticamente gratuito**

Sondaggio sulla modalità degli Eventi



**Modalità
degli Eventi
Novembre
2024**

ABBONAMENTI PLUS 1:

**Abbonamenti al mensile cartaceo
di 12 mesi con abbinamento editoriale,
partecipazione a 1 Evento € 60**

Per informazioni e iscrizioni:
062030775 - info@lagazzettadellacapitale.it

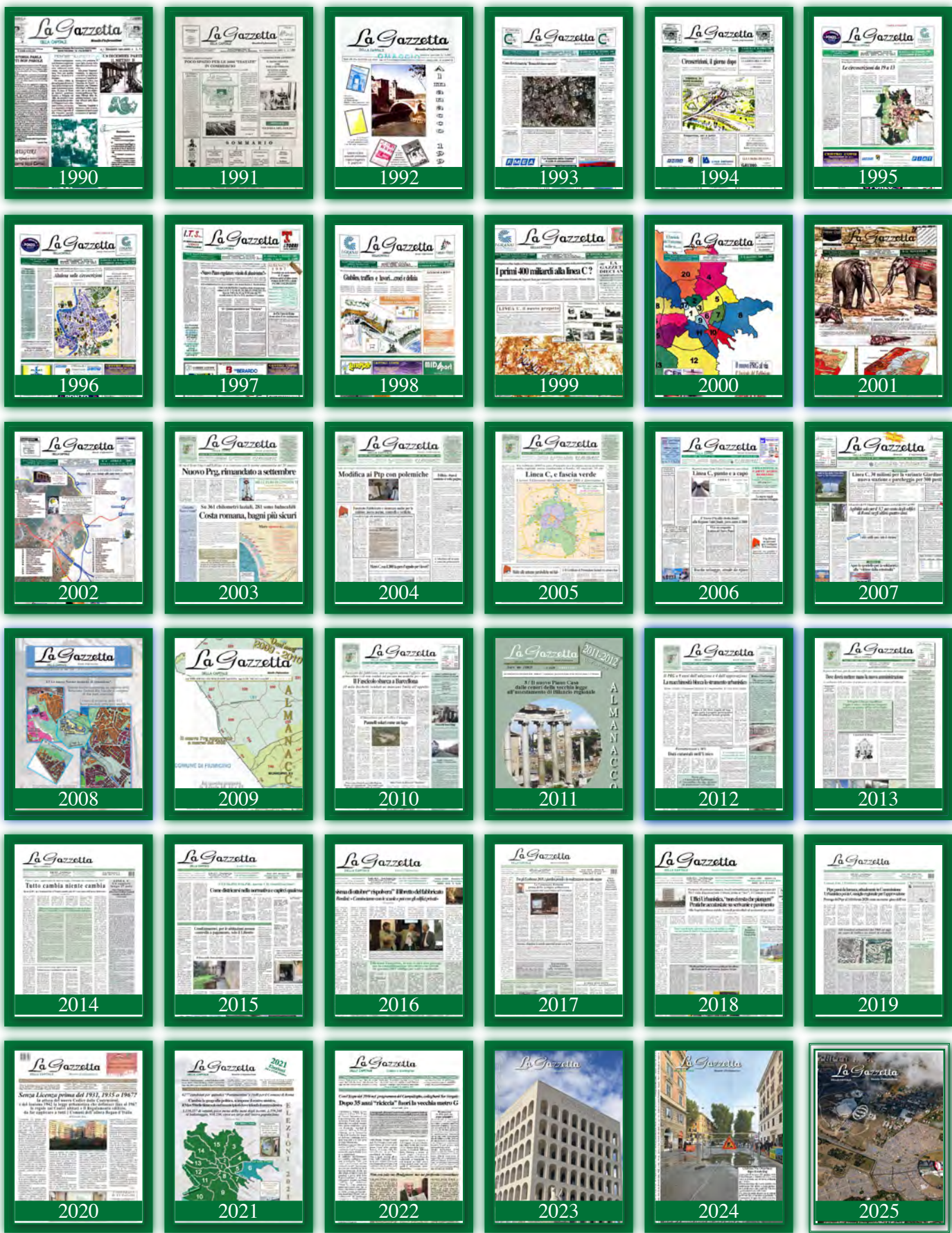


ABBONAMENTI PLUS 1:

**Abbonamenti al mensile cartaceo
di 12 mesi con abbinamento editoriale,
partecipazione a 1 Evento € 60**

Per informazioni e iscrizioni:
062030775 - info@lagazzettadellacapitale.it

1990-2026: 37 anni di pubblicazioni de La Gazzetta della Capitale



La Gazzetta

DELLA CAPITALE *Mensile d'Informazione*

<i>Rinasce Castel Porziano</i>	<i>pag 2</i>
<i>Metro C sino a Farnesina,</i>	<i>pag.3</i>
<i>Risarcimento in spiaggia</i>	<i>pag.3</i>
<i>Edilizia, cambi di destinazione</i>	<i>pag 4</i>



8,4 chilometri su 16,8 del litorale comunale di spiagge libere

Concessioni balneari, rivoluzione ai 7 Cancelli

Risistematiche tutte le aree comuni dietro le dune

Parte il nuovo Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA), dopo anni di ritardi e di abbandono delle spiagge del Demanio segnando una svolta storica per il litorale di Ostia.

Il percorso, avviato nel novembre 2022 da Roma Capitale, ha aperto una strada alla futura assegnazione tramite gara delle concessioni balneari pluriennali, mettendo fine al lungo periodo caratterizzato da proroghe e bandi annuali.

Il Piano riguarda 11,3 chilometri di arenili di competenza comunale sui 16,8 chilometri complessivi del litorale.

Tra i dati più significativi emerge la forte attenzione alla fruizione pubblica: il 57,6% della costa interessata dal Piano, pari a circa 6,5 chilometri, sarà destinato

all'uso libero dei cittadini. Percentuale che sale al 64% considerando anche l'**arenile di Castelporziano, interamente pubblico**, per un totale di 8,4 chilometri di spiagge gratuite.

Il nuovo assetto prevede il riordino delle attuali 66 concessioni balneari in nuove Unità Minime di Intervento.

Cinquanta saranno assegnate attraverso procedure di gara: 35 stabilimenti balneari, 11 attività di ristorazione, tre aree ricreative-sportive e un servizio di noleggio imbarcazioni.

A queste si aggiungeranno 31 spiagge a pubblica fruizione affidate in convenzione, di cui 11 collegate a punti di ristorazione per garantire servizi ai bagnanti durante la stagione estiva.

Accessibilità, fruibilità e visibilità

Tra le novità più rilevanti spicca l'eliminazione del cosiddetto "lungomuro", simbolo per decenni della separazione tra città e mare.

Il PUA impone infatti la realizzazione di almeno un accesso pubblico ogni 300 metri lungo il litorale, per un totale di oltre 38 varchi aperti gratuitamente e accessibili 24 ore su 24 durante tutto l'anno.

Ogni passaggio dovrà avere una larghezza minima di tre metri, mentre la fascia di cinque metri dalla battigia dovrà rimanere sempre libera da attrezzature e ostacoli. Anche la distribuzione delle spiagge libere sarà completamente ripensata.

Il Piano stabilisce la presenza di una

spiaggia pubblica ogni 300 metri di costa, evitando le concentrazioni in aree marginali e garantendo a residenti e turisti la possibilità di raggiungere gratuitamente il mare percorrendo al massimo 150 metri. Grande attenzione viene riservata anche alla valorizzazione del paesaggio.

Le nuove concessioni dovranno garantire una visuale libera verso il mare su almeno il 50% del proprio fronte, con recinzioni e separatori che non potranno superare 1,10 metri di altezza.

Le strutture balneari saranno limitate a cinque metri di altezza e dovranno essere costruite con materiali naturali e reversibili, privilegiando il legno certificato ed escludendo il cemento armato.

Inoltre, almeno il 75% delle superfici dovrà rimanere permeabile.

Il Piano tutela inoltre il patrimonio storico del litorale. Gli edifici balneari riconosciuti dalla Carta per la Qualità del Piano Regolatore Generale diventano invariati urbanistiche e dovranno essere conservati e valorizzati dai futuri concessionari nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie.

Sul fronte dell'inclusione, il nuovo PUA introduce misure specifiche per garantire l'accessibilità universale.

Tutti gli stabilimenti dovranno essere **privi di barriere architettoniche**, mentre sarà realizzata una spiaggia dedicata alle persone con gravi disabilità, dotata di passerelle fino alla battigia, carrozzine da spiaggia e ombrelloni ad apertura automatica. Sono inoltre previste aree dedicate agli animali da compagnia, al turismo naturalista e persino uno spazio destinato **alla celebrazione di matrimoni civili sul mare**. Tra gli obiettivi strategici figura anche la destagionalizzazione delle attività.

I concessionari potranno mantenere aperte le strutture da ottobre ad aprile organizzando eventi culturali, attività sportive, iniziative enogastronomiche e programmi di educazione ambientale.

In cambio dovranno garantire servizi essenziali, come servizi igienici, pulizia e manutenzione, rimuovendo però le attrezzature stagionali al termine dell'estate. L'adozione definitiva del Piano recepisce integralmente le prescrizioni emerse dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Regione Lazio.

Tra gli approfondimenti introdotti figurano la mappatura completa delle concessioni esistenti, il rilievo plano-altimetrico dei manufatti presenti sul litorale, un nuovo schema di assetto delle attività e un'analisi del carico antropico che, nei periodi di massima affluenza estiva, supera le 22.800 presenze giornaliere. Ora il percorso amministrativo entra nella fase conclusiva.

Roma Capitale convocherà la Conferenza dei Servizi con Regione Lazio, Agenzia del Demanio, Capitaneria di Porto, Soprintendenza e gli altri enti competenti. Il procedimento avrà una durata massima di 45 giorni e consentirà di acquisire tutti i pareri necessari per l'approvazione definitiva del Piano, che tornerà successivamente all'esame dell'Assemblea Capitolina per la ratifica finale.

Con il nuovo PUA, l'amministrazione punta a ridisegnare il rapporto tra Ostia e il mare, aumentando gli spazi pubblici, migliorando l'accessibilità e creando le condizioni per un rilancio turistico e ambientale dell'intero litorale romano.

M La Linea C della metropolitana di Roma entra in una nuova fase dei lavori con l'apertura dei cantieri destinati alle stazioni Auditorium e Farnesina. L'intervento riguarda la tratta T1 e consentirà di estendere il percorso della linea verso il quadrante nord-occidentale della Capitale per circa 3 chilometri.

Auditorium, una nuova fermata per il Flaminio

La stazione Auditorium sarà realizzata nel quartiere Flaminio, in corrispondenza di piazza Apollodoro e accanto al Palazzetto dello Sport (Pala Tiziano). La nuova fermata servirà una zona caratterizzata dalla presenza di importanti strutture culturali, sportive e ricreative. Tra queste ci sono il complesso dell'Auditorium-Parco della Musica, il MAXXI e il Villaggio Olimpico.

L'obiettivo è rendere più agevole l'accesso a questi poli attraverso la rete metropolitana. Per consentire l'apertura del cantiere sarà necessario occupare temporaneamente l'area ludico-sportiva compresa tra viale Tiziano e il Palazzetto dello Sport. I campetti e gli

Linea C, Farnesina

il nuovo capolinea nord-ovest



spazi destinati al gioco saranno quindi spostati provvisoriamente in altre aree comunali nelle vicinanze, con l'obiettivo di mantenere a disposizione del quartiere luoghi per lo sport e la socialità.

L'organizzazione dei lavori è stata studiata anche per limitare le ripercussioni sulla viabilità della zona.

Farnesina: capolinea e futuro punto di interscambio

Più a nord sorgerà la stazione

Farnesina, nelle vicinanze del Ministero degli Affari Esteri e del complesso del Foro Italico. La fermata sarà il nuovo capolinea della Linea C e avrà un ruolo importante nell'interscambio tra la metropolitana, gli autobus e le aree di sosta presenti nella zona.

Il nuovo collegamento interesserà in particolare l'area del Foro Italico, uno dei principali poli sportivi di Roma. La stazione è inoltre predisposta per

un eventuale prolungamento della Linea C verso Grottarossa e Tor di Quinto, secondo quanto previsto dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS). L'apertura del cantiere comporterà l'occupazione temporanea di piazzale della Farnesina, dell'area utilizzata per la sosta degli autobus e del deposito AMA.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di due aree destinate alle attività logistiche lungo il Lungotevere Maresciallo Diaz.

Sette stazioni per ampliare i collegamenti

Auditorium e Farnesina si aggianteranno alle altre cinque stazioni già interessate dai lavori lungo un tratto di circa 4 km: Venezia, dove il cantiere è stato avviato nel 2023, Chiesa Nuova, Piazza Pia/Castel Sant'Angelo, Ottaviano e Mazzini, i cui lavori sono iniziati nel febbraio 2026.

L'intervento nel suo complesso comprende quindi sette nuove stazioni e punta a migliorare i collegamenti tra il centro storico e zone come Prati, Flaminio, Villaggio Olimpico, Foro Italico e l'intero quadrante nord-ovest della città.

Ostia e Castel Porziano, stop alle sigarette sulla battigia e mozziconi nella sabbia

Ma mancano i cartelli sulle spiagge!



Roma cambia aria anche sul mare. Approvata la delibera che introduce nuove regole contro il fumo sulle spiagge di **Ostia, Castel Porziano e Capocotta**, con l'obiettivo di tutelare ambiente e salute pubblica in vista della stagione estiva iniziata da poco.

Il provvedimento prevede il divieto di fumare – comprese le sigarette elettroniche – entro cinque metri dalla battigia e l'istituzione di apposite aree riservate ai fumatori, attrezzate con contenitori per la raccolta dei mozziconi.

Il provvedimento punta a ridurre sia il fumo passivo sia l'inquinamento provocato da cicche e filtri dispersi sulla sabbia o in mare.

La creazione di zone dedicate ai fumatori consentirà una gestione più sostenibile dei rifiuti legati al tabacco.

“Per evitare che i mozziconi finiscano in acqua e inquinino il mare e il pesce che arriva sulle nostre tavole”, come evidenziano i dati diffusi da Legambiente: sulle spiagge italiane dove si registrano in media 77 mozziconi ogni 100 metri di arenile.

L'obiettivo dichiarato è quello di contrastare la dispersione di plastiche e residui delle sigarette nell'ecosistema marino, fenomeno considerato altamente dannoso per fauna e biodiversità.

Ma anche promuovere una maggiore consapevolezza collettiva sul rispetto degli spazi pubblici e del mare di Roma.

Nel documento approvato dall'Aula Giulio Cesare è inoltre previsto l'obbligo di installare cartelli informativi multilingue e ben visibili agli ingressi delle spiagge pubbliche e degli stabilimenti balneari, lungo il lungomare e nelle aree di accesso agli arenili.

Le indicazioni serviranno a informare residenti e turisti sui nuovi divieti e sulle aree consentite ai fumatori.

Roma si aggiunge così ad altre località italiane che hanno già introdotto restrizioni analoghe sulle spiagge, tra cui Ponza, Anzio e Ladispoli nel Lazio, ma anche diverse località di Liguria, Marche, Puglia e Sardegna.

Ad esempio in Emilia Romagna il fumo è vietato su tutto l'arenile e non limitato ai 5 metri dalla battigia!

All'estero, provvedimenti simili sono già in vigore in città come Barcellona, New York, Melbourne e Stoccolma.

Ma dai gestori non sono stati esposti in molti casi cartelli esplicativi.

Si adegueranno gli stabilimenti alle nuove regole attese da anni sulle spiagge? Realizzeranno le aree per fumatori? Ci sarà un controllo sulle spiagge per evitare discussioni e contrasti sulle spiagge?

Commineranno sanzioni i vigili urbani ai trasgressori?

G.Te

Gli incidenti più frequenti

La giurisprudenza italiana ha già riconosciuto il diritto al risarcimento in numerosi casi.

Tra gli episodi più comuni figurano: **pallonate o colpi accidentali con bocce;**

cadute causate da pavimentazioni scivolose nelle docce o nei servizi igienici;

ferite provocate da vetri o braci nascoste sotto la sabbia;

lettini, sedie o altre attrezzature difettose;

ombrelloni installati in modo non sicuro;

buche o dislivelli che provocano cadute;

incidenti legati a pedalò, canoe, giochi per bambini o altre attrezzature sportive.

Naturalmente ogni situazione viene valutata singolarmente.

Ciò che conta è stabilire se il danno fosse evitabile e se chi aveva il dovere di garantire la sicurezza avrebbe

potuto impedire l'incidente.

La responsabilità del gestore

L'articolo 2051 del Codice civile stabilisce che il proprietario o il custode di un bene risponde dei danni provocati dalla cosa che ha in custodia, salvo che riesca a dimostrare il cosiddetto “caso fortuito”.

Per caso fortuito si intende un evento imprevedibile, eccezionale e inevitabile, tale da interrompere il rapporto tra il bene e il danno subito dalla vittima. Una violenta tromba d'aria, ad esempio, può rappresentare un caso fortuito.

Diversamente, un pavimento bagnato vicino alle docce di uno stabilimento balneare è una situazione facilmente prevedibile e il gestore ha il dovere di adottare tutte le misure necessarie per evitare incidenti.

Anche il comportamento di un terzo può costituire caso fortuito, ma solo se imprevedibile. Se, invece, il danno deriva da una cattiva manutenzione o da una gestione negligente dello stabilimento, la responsabilità resta in capo al gestore.

Quando il risarcimento può essere escluso

Il diritto al risarcimento può diminuire o addirittura venire meno se il comportamento della vittima ha contribuito a causare l'incidente.

Chi cammina vicino alle docce, ad esempio, deve aspettarsi che il pavimento possa essere umido e adottare la normale prudenza. Se però il pavimento è eccessivamente scivoloso per difetti strutturali, mancata manutenzione o sistemi di drenaggio inefficienti, la responsabilità ricade nuovamente sul gestore.

La Corte di Cassazione ha più volte chiarito che il comportamento del danneggiato può incidere sulla misura del risarcimento, fino a escluderlo quando rappresenta la causa esclusiva dell'incidente.

Chi paga i danni

Il soggetto responsabile varia a seconda del luogo e delle circostanze in cui si verifica l'incidente. Se l'infortunio avviene all'interno di

uno stabilimento balneare, risponde generalmente il gestore.

Se accade su una spiaggia libera, la responsabilità può ricadere sul Comune, qualora sia dimostrata una carenza nella manutenzione o nella gestione dell'area.

Se il danno è causato da un altro bagnante, sarà quest'ultimo a dover risarcire la vittima oppure, nei casi previsti dalla legge, chi ne esercita la responsabilità, come i genitori di un minore.

Come ottenere il risarcimento

Per ottenere il risarcimento è fondamentale raccogliere prove dell'accaduto: fotografie del luogo, testimonianze, eventuali referti medici e documentazione delle spese sostenute. Il primo passo consiste nell'inviare una richiesta formale di risarcimento al soggetto ritenuto responsabile.

Se non si raggiunge un accordo, sarà possibile rivolgersi al tribunale civile competente.

Va ricordato, tuttavia, che non ogni danno dà automaticamente diritto a un indennizzo. Lesioni di minima entità o disagi privi di conseguenze concrete potrebbero non essere considerati risarcibili, soprattutto quando il pregiudizio non supera la normale soglia di tollerabilità prevista dall'ordinamento.

Conoscere i propri diritti può fare la differenza. In caso di incidente in spiaggia, verificare le responsabilità e agire tempestivamente permette di tutelare i propri interessi e ottenere il giusto risarcimento quando il danno è stato causato dalla negligenza altrui.

Sentenze Condominio, edilizia eoltre

A cura di Gerardo Teta



Una recente pronuncia della Corte Costituzionale ridefinisce le regole dell'urbanistica italiana, stabilendo un principio fondamentale per chi intende riqualificare gli immobili.

Con la sentenza n. 61/2026, la Consulta ha sancito che la disciplina del Decreto "Salva Casa" sui cambi di destinazione d'uso

Cambio di destinazione, cosa cambia con la sentenza 61 della Corte Costituzionale Come smaltiranno le pratiche i Municipi?

"verticali" ovvero tra categorie funzionali diverse, come da ufficio ad abitazione o da commerciale a residenziale, prevale in modo netto sulle disposizioni regionali e comunali più restrittive.

I punti chiave della sentenza
La decisione nasce dal giudizio su alcune norme della Regione Toscana, giudicate illegittime perché in contrasto con l'articolo 23-ter del Testo Unico Edilizia, così come modificato dal decreto statale.

I giudici costituzionali hanno ribadito tre pilastri essenziali:

Uniformità nazionale: la normativa statale è immediatamente applicabile in tutta Italia.

Stop a vincoli locali: Regioni e Comuni non possono introdurre regole più onerose o limitazioni sostanziali.

Semplificazione: l'obiettivo pri-

mario è snellire le procedure e abbattere i costi per i cittadini.

Oneri ridotti e meno burocrazia

Uno degli aspetti di maggiore impatto riguarda il regime economico e urbanistico degli interventi. Per i *cambi d'uso verticali* effettuati in aree già urbanizzate: si pagano solo gli oneri di urbanizzazione secondaria, **eliminando l'obbligo di corrispondere quelli primari.**

Non è richiesto il reperimento di nuovi parcheggi o ulteriori standard urbanistici, poiché l'intervento non genera un nuovo carico infrastrutturale tale da giustificare costi aggiuntivi.

Cosa cambia per Comuni e soprattutto per i cittadini?

I Comuni mantengono la facoltà di imporre specifiche condizioni di carattere tecnico od operativo, ma perdono il potere di vietare o limitare i cambi d'uso previsti dalla legge statale, così come decade la possibilità di rinviare l'applicazione del "Salva Casa" tramite varianti urbanistiche locali. In pratica, la sentenza offre a proprietari e professionisti un quadro più certo e snello, riducendo i costi e garantendo un'applicazione uniforme delle regole su tutto il territorio nazionale.

Questo teoricamente perché la prossima approvazione delle nuove Norme tecniche del Piano Regolatore, previste per fine luglio, sarebbe nettamente in contrasto con il principio enunciato dalla sentenza della Corte.

Come si muoveranno gli uffici tecnici di Roma Capitale?

Nuove norme antincendio per i condomini: dal 26 settembre scatta l'obbligo del tecnico qualificato

Nuove regole per la sicurezza antincendio: dal 26 settembre scatta l'obbligo del manutentore qualificato Amministratori di condominio e ditte esterne chiamati ad adeguarsi: senza personale certificato dai Vigili del Fuoco le verifiche non saranno più valide.

Arriva a compimento il percorso tracciato dal Decreto Controlli (**Decreto del Ministero dell'Interno 1° settembre 2021**).

Il 25 settembre 2026 scadrà definitivamente il periodo transitorio: a partire dal giorno successivo, le attività di controllo e manutenzione sui presidi antincendio negli edifici condominiali dovranno essere eseguite esclusivamente da **Tecnici Manutentori Qualificati (TMO)**.

Una svolta decisiva per la sicurezza degli edifici abitativi, che impone un cambio di passo immediato nella gestione degli impianti e nella scelta dei fornitori.

Cosa cambia per gli stabili condominiali

Non sarà più sufficiente affidare le verifiche periodiche a una ditta avente una generica esperienza nel settore antincendio. La normativa introduce un principio di responsabilità puntuale sia per gli amministratori sia per i condomini, chiamati a verificare:

Attestati ufficiali:

Il personale operativo presente nel

Infiltrazioni dal balcone: paga il proprietario e non il condominio

Il Tribunale di Bari (sentenza n. 838/2026) ha stabilito che, se le infiltrazioni d'acqua provengono da un balcone o loggia di proprietà esclusiva con sola funzione di affaccio, la responsabilità dei danni è del proprietario dell'appartamento e non del condominio.

Nel caso esaminato, un condomino di Monopoli aveva subito gravi infiltrazioni dal balcone sovrastante a causa di cattiva manutenzione: impermeabilizzazione deteriorata, pavimento con pendenza errata e ristagni d'acqua. La proprietaria del balcone aveva cercato di coinvolgere il condominio, sostenendo che il balcone avesse funzione di copertura, ma il Tribunale ha escluso ogni responsabilità condominiale.

Il giudice ha applicato l'articolo 2051 del Codice civile sulla responsabilità del custode: chi controlla il bene deve rispondere dei danni causati, salvo eventi eccezionali imprevedibili.

Il degrado dovuto a mancata manutenzione non è considerato caso fortuito. La sentenza conferma inoltre l'orientamento della Cassazione: il naturale deterioramento di un bene non esonera il proprietario dalla responsabilità.

Conclusione: se il balcone è solo privato e non svolge funzione strutturale o di copertura comune, il proprietario deve mantenerlo e risarcire eventuali danni causati agli altri condomini.

condominio dovrà essere in possesso dell'abilitazione rilasciata secondo i criteri stabiliti dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

La qualifica non è generica. Ogni tecnico risulterà abilitato unicamente per le tipologie di dispositivi per cui ha ricevuto la formazione e superato l'esame.

I presidi antincendio interessati

L'obbligo riguarda tutti i principali sistemi di protezione presenti nelle

parti comuni degli stabili:

- Estintori portatili e carrellati
- Porte e chiusure tagliafuoco (inclusi gli accessi a box e vani scala)
- Reti idriche e idranti
- Sistemi di rivelazione e allarme incendio
- Impianti di evacuazione naturale e forzata di fumo e calore
- Il percorso di qualificazione dei tecnici**

Per ottenere il titolo di TMO, i professionisti devono completare un iter rigoroso articolato in:

Formazione specifica: Moduli teorici e pratici mirati sulle singole categorie di dispositivi.

Esame ufficiale: Valutazione finale condotta da apposite commissioni del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

Clausola per gli esperti: Chi esercitava già la professione da almeno tre anni prima del 25 settembre 2022 può accedere direttamente alla prova d'esame, bypassando il corso base.

Guida pratica per l'amministratore

Per evitare contestazioni, sanzioni e potenziale invalidità delle coperture assicurative o delle certificazioni di sicurezza dell'edificio, l'amministratore deve attivarsi tempestivamente:

Contratti: Revisionare le convenzioni di manutenzione in essere con le imprese esterne.

Verifica delle credenziali: Richiedere e archiviare formale copia degli attestati TMO dei singoli operatori che eseguiranno gli interventi dal 26 settembre in poi.

Programmazione: Pianificare il calendario delle verifiche periodiche accertandosi che le ditte appaltatrici abbiano organico già qualificato.