

# La Gazzetta

DELLA CAPITALE

Mensile d'Informazione  
di Urbanistica e della Casa

*Casa Green, ok dalla Direttiva europea, pag.2-4*  
*I resti della Porticus di età repubblicana, pag.2*  
*Il Colosso di Costantino, pag.3*  
*Il condominio e il nuovo Regolamento, pag.4*



Fasi di realizzazione della statua: Da sinistra: La ricostruzione digitale del Colosso di Costantino (©Irene Gaumé Factum Foundation); Una sezione del Colosso di Costantino ricostruito nel workshop di Factum Foundation, © Otto Lowe Factum Foundation; Factum Foundation allestisce la ricostruzione del Colosso di Costantino nel cortile di Villa Caffarelli, 2024, © Francesco Artusi Francesco Pratesi

Approvato dal Parlamento europeo in via definitiva la direttiva sulle Case Green, per il miglioramento dell'efficiamento energetico degli edifici (pannelli fotovoltaici e isolamento termico), ma anche per ridurre le emissioni di gas contro l'effetto serra e il consumo di energia nel settore edilizio, progressivamente entro il 2050. Adesso dovrà essere approvato dal Consiglio dei Paesi dell'UE per diventare legge.

**Pannelli Fotovoltaici**  
Ma vediamo come ad esempio bisogna installare i pannelli fotovoltaici per catturare l'energia dal sole sostituendo quella proveniente dalla rete. Un impianto fotovoltaico deve essere con le batterie di accumulo o senza?

Attualmente ci sono varie tipologie di impianti fotovoltaici sul mercato, con o senza sistema di accumulo. Quando scegliere uno rispetto all'altro?

Per prima cosa bisogna conoscere il fabbisogno energetico a cui tali impianti sono destinati.

**Impianto fotovoltaico senza accumulo/batterie**  
Non essendo previsto l'immagazzinamento dell'energia elettrica prodotta dall'irraggiamento solare, l'impianto fotovoltaico produce solo energia pronta ad essere utilizzata al momento stesso, come ad esempio

## Approvata la direttiva europea sulla Casa Green Fotovoltaico con o senza accumulo?



con giornate di sole. Quindi se l'impianto non è in funzione, ore notturne o giornate piovose o con scarsissimo irraggiamento diretto e indiretto, la corrente, per sopprimere alla mancanza di sole, si preleva dalla rete elettrica. Ma allora la batteria di accumulo è indispensabile? Non sempre perché dipende dall'attività che si deve alimentare. Se essa

ha necessità di corrente solo in determinate ore della giornata (attività di servizi, uffici, industriali o commerciali, con orari che quasi sempre coincidono con le ore diurne di massimo irraggiamento diretto e indiretto), allora bisogna orientarsi verso impianti senza accumulo, soprattutto perché i consumi elettrici sono concentrati prevalentemente nella fascia oraria F1, come si può vedere

leggendo le bollette del fornitore della corrente (ad esempio Areti). Se invece i consumi elettrici sono distribuiti su tutte le fasce F1, F2 e F3 (come in un condominio) la batteria è determinante.

**Impianto fotovoltaico con accumulo**  
Per comprendere bene la differenza pensiamo a un aspirapolvere con filo (rete elettrica) o senza filo (con batteria ricaricabile): così è un impianto con pannelli fotovoltaici provvisto di una batteria ricaricabile che consente di "accumulare", appunto, l'energia elettrica prodotta dallo stesso e non consumata e di utilizzarla in caso di necessità. Autonomia dalla rete in orari notturni, o in giornate piovose, in inverno; Costi in bolletta ridotti per diminuito utilizzo di corrente prelevata dalla rete nazionale; Aumenta l'autoconsumo, riduzione di cessione di energia alla rete elettrica pubblica. Con vantaggi anche economici in quanto il costo di cessione è inferiore al costo di acquisto dalla rete. Infine bisogna ponderare la capacità della batteria da abbinare in base all'utilizzo che se ne deve fare. G.Te.

La storia di Roma la si può studiare in due modi, o consultando le fonti dalle opere degli antichi (ved. l'archeologo Filippo Coarelli) o "leggendo" le stratigrafie dei terreni scavati che ricostruiscono l'evoluzione del territorio attraverso i secoli (ved. il famoso *cantinone* all'Università La Sapienza dell'archeologo Andrea Carandini).

Così ad esempio si potranno conoscere le varie epoche, Romana, Medievale, Rinascimentale, Ottocentesca sino ad oggi, attraverso gli scavi che saranno visibili nel futuro Museo, a 85 metri di profondità della costruenda stazione di piazza Venezia della linea C, quando sarà inaugurata (forse nel 2032?).

O attraverso ritrovamenti casuali di antichi reperti per lavori di posizionamento dei cavi nelle strade o per realizzare fondamenta di edifici.

Come per il ritrovamento avvenuto durante i lavori a Palazzo Lares Permarini in via delle Botteghe Oscure 46, di una parte della **Porticus Minucia**, il monumentale quadriportico con doppio colonnato (*rendering nella foto a lato della Soprintendenza Speciale di Roma*), costruito in epoca repubblicana, nel Campo Marzio, dove avvenivano le cosiddette *frumentationes*, ovvero le distribuzioni gratuite di grano alla plebe. Gli antichi manufatti sono stati ritrovati durante una ristrutturazione dell'edificio per la realizzazione di un hotel 5 stelle della linea Radisson Collection, grazie alla collaborazione tra Finint Investments, società di gestione del risparmio del Gruppo Banca Finint, e la Soprintendenza

## Vengono alla luce i resti di un quadriportico di età repubblicana della Porticus Minucia al Campo Marzio, nei pressi di largo Argentina



Speciale di Roma. Tutti i reperti, che saranno visitabili al piano interrato dell'hotel, saranno illustrati attraverso un video multimediale, che ne mostra la ricostruzione tridimensionale.

Lo scavo, effettuato tra maggio e luglio del 2020, ma reso noto al pubblico nei primi mesi di quest'anno, è stato diretto dall'archeologa della Soprintendenza Marta Baumgartner: "La scoperta è per noi motivo di orgoglio perché, per la prima volta, vediamo i muri della Porticus Minucia in elevato e le decorazioni marmoree che li impreziosivano: possenti blocchi di tufo uniti da grappe e ri-

vestiti, almeno nella parte inferiore con lastre di marmo. Un secondo dato importante è la collocazione del limite orientale della Porticus Minucia, noto ma ora posizionato in modo esatto". Il secondo era la *Porticus Minucia Frumentaria*, realizzata in epoca posteriore con l'imperatore Claudio (prima metà del I secolo d.C.). In quell'epoca la Porticus arrivò a comprendere al suo interno anche il tempio delle Ninfe, nell'attuale via delle Botteghe Oscure, e divenne il centro amministrativo di controllo e di effettiva distribuzione di grano alla plebe che si protrasse sino al III secolo d.C.

seguito al suo trionfo sugli Scordisci, una popolazione stanziata a sud del corso inferiore del fiume Sava, nell'odierna Slovenia, si istituirono le *frumentationes*. Il secondo era la *Porticus Minucia Frumentaria*, realizzata in epoca posteriore con l'imperatore Claudio (prima metà del I secolo d.C.). In quell'epoca la Porticus arrivò a comprendere al suo interno anche il tempio delle Ninfe, nell'attuale via delle Botteghe Oscure, e divenne il centro amministrativo di controllo e di effettiva distribuzione di grano alla plebe che si protrasse sino al III secolo d.C.

## Colosso di Costantino, alto 13 metri ricostruito in 3D, ai Musei Capitolini

di Emanuela Teta



Abituati a vedere da anni solo alcuni frammenti ai Musei Capitolini, nel giardino di Villa Caffarelli, dal 6 febbraio 2024, è anche possibile ammirare tutti i giorni l'imponente ricostruzione del Colosso dell'imperatore Costantino (306-337 d.C.) in dimensioni reali (foto sopra di E.T.). Con i suoi circa 13 metri di altezza (la testa da sola è alta ben 2,60 metri!), è tra gli esempi più significativi della scultura romana tardo-antica. I nove frammenti marmorei pario della statua scoperti nel 1486 nell'abside di un edificio che si pensava fosse il Tempio della Pace di Vespasiano (in realtà era la Basilica di Massenzio) ora sono custoditi nel cortile di Palazzo dei Conservatori ai Musei Capitolini: testa, braccio destro, polso, mano destra, ginocchio destro, stinco destro, piede destro, piede sinistro.

Ma è grazie a questi pochi ma importanti resti che la Soprintendenza Capitolina, Fondazione Prada e Factum Foundation for Digital Technology in Preservation, con la supervisione scientifica del sovrintendente Claudio Parisi Presicce, hanno permesso la ricostruzione del colosso, nella sua imponente interezza, dopo un lavoro di analisi archeologica, storica e funzionale dei frammenti, supportata dalla lettura delle fonti letterarie ed epigrafiche. Inizialmente si credeva che i frammenti appartenessero a una statua dell'imperatore Commodo, ma solo alla fine dell'Ottocento furono identificati come parte di un ritratto colossale dell'imperatore Costantino. Nel 1951 è stato ritrovato un decimo frammento, parte del torace, che verrà presto trasferito, dal Parco Archeologico del Colosseo, accanto

agli altri frammenti. Lo studio archeologico dei frammenti ha permesso di ipotizzare che la statua colossale fosse seduta e realizzata come acrolito, con le parti nude in marmo bianco e il panneggio in metallo o stucco dorato. Rappresentava l'imperatore come Giove, con dettagli iconografici tipici dell'epoca: con la parte superiore del corpo scoperta e il mantello adagiato sulla spalla, il braccio destro che impugna lo scettro e la mano sinistra che sorregge il globo. Un team della Factum Foundation ha scansionato i frammenti della statua con la tecnica della fotogrammetria e li ha modellati in 3D, prendendo come esempi altre statue di epoca imperiale e considerando anche il tipo di marmo, i restauri, il panneggio mancante e l'aspetto del bronzo dorato.

Materiali come resina, poliuretano, polvere di marmo, foglia d'oro e gesso sono stati utilizzati per la ricostruzione, insieme a un supporto in alluminio per la struttura interna, facilmente smontabile. Il colosso è stato presentato per la prima volta a Milano nel 2022 in occasione della mostra *Recycling beauty*, per poi essere collocato nel Giardino della Villa Caffarelli. Giardino che insiste in parte sull'area occupata dal tempio di Giove Ottimo Massimo dove era la statua di Giove, la stessa da cui il Colosso fu ricavato o che comunque ne fu il modello di derivazione.

Oggi all'interno dell'Esedra di Marco Aurelio sono visibili i resti del tempio, inaugurato nel 509 a.C. e dedicato alla triade capitolina (Giove, Giunone e Minerva) e che ha subito diverse modifiche nel corso dei secoli. Tra il 217 e il 222 d.C., un fulmine danneggiò gravemente la statua di culto di Giove, che fu riutilizzata da Costantino nella basilica di Massenzio lungo la Via Sacra, per legittimare la sua ascesa al potere. Questo gesto simboleggiava l'appropriazione da parte di Costantino di uno dei principali simboli della religione romana, nell'ultimo monumento pubblico di carattere civile realizzato a Roma antica.

Nel 312 d.C., dopo la vittoria su Massenzio al Ponte Milvio, Costantino diventa il padrone assoluto della parte occidentale dell'impero e di Roma. È l'imperatore che modificò profondamente l'Impero, con il riconoscimento della religione cristiana (nel 313) e il trasferimento della capitale da Roma a Costantinopoli (nel 326).



Factum Foundation allestisce la ricostruzione del Colosso di Costantino nel cortile di Villa Caffarelli, 2024 (© Francesco Cigognetti Factum Foundation)



## Visite guidate a Roma e dintorni

MOSTRE ARCHEOLOGIA E ARTE

### La Colonna Traiana. Il racconto di un simbolo

Fino al 30/04/2024: Colosseo, secondo ordine; Orari: 8:30 - 16:30; Compresa nel biglietto di ingresso. Info: [www.colosseo.it](http://www.colosseo.it)

La mostra racconta la storia della Colonna Traiana, inaugurata 1910 anni fa, il 12 maggio 113 d.C. La Colonna rappresentò una grande sfida ingegneristica sin dalla sua progettazione e costruzione con l'estrazione del marmo dalle cave di Carrara, il trasporto e infine la lavorazione e posa nel cantiere del Foro di Traiano. Nei secoli è divenuta un simbolo, ammirata da papi e sovrani d'Europa, come Francesco I, Napoleone e Papa Sisto V.

Le sezioni dell'esposizione mostrano la tecnica costruttiva attraverso riproduzioni di macchinari dell'epoca, accompagnate da videoproiezioni. Per la realizzazione di questo racconto illustrato, avvolto nel colore blu che riecheggia il Danubio, hanno contribuito 20 istituzioni ed enti, che hanno dato in prestito più di 60 oggetti tra reperti, modelli, macchine, calchi e disegni.

### Fidia, ai Capitolini

Fino al 5/05/2024: Musei Capitolini, Villa Caffarelli; Orari: Tutti i giorni 9:30 - 19:30; Biglietti "solo mostra": Intero € 13,00 / Ridotto € 11,00. Info: [060608-wwww.museicapitolini.org](http://060608-wwww.museicapitolini.org)

Per la prima volta in Italia una mostra monografica dedicata a Fidia, il più grande scultore greco dell'età classica che fu protagonista dell'Atene di Pericle, nel V secolo a.C. Lo si ricorda per opere come il Partenone con le sue decorazioni scultoree o il colosso di Zeus ad Olimpia. L'esposizione si compone di oltre 100 opere, alcune esposte per la prima volta, provenienti dai più importanti musei al mondo: reperti archeologici, originali greci e repliche romane, dipinti, manoscritti e disegni, accompagnati da installazioni multimediali e contenuti digitali. Il percorso espositivo è articolato in sei sezioni, che illustrano il personaggio di Fidia e le tappe della sua carriera di scultore ad Atene, in particolare sull'Acropoli, e in altre città (Efeso, Olimpia). Ma anche il contesto storico, politico e artistico di Atene nel V secolo a.C. e l'impatto dell'arte fidiaca e delle sue tecniche sui successivi scultori. Infine le radici della fama del grande scultore in età moderna.

### Escher, a Palazzo Bonaparte

Fino al 1/04/2024: Palazzo Bonaparte, Piazza Venezia 5; Orari: Lun.-Gio. 9:00 - 19:30; Ven.-Dom. 9:00 - 21:00; Biglietti "solo mostra": Intero € 16,00 / Ridotto € 15,00. Info: [068715111-wwww.mostrepalazzobonaparte.it](http://068715111-wwww.mostrepalazzobonaparte.it)

A 100 anni dalla sua prima visita a Roma, Escher, artista olandese, inquieto, vi torna grazie a una grande esposizione della sua arte al Palazzo Bonaparte. 300 opere, tra capolavori e inediti, è organizzata in otto sezioni a partire dagli inizi sotto l'influenza dell'Art Nouveau, con raffigurazioni di fiori e insetti; al soggiorno in Italia, con litografie e incisioni di architetture e vedute di Roma; alle tassellature, quindi la sua arte si caratterizza sempre di più di scene astratte, figure geometriche ripetute all'infinito, le Metamorfosi, paradossali distorsioni prospettiche e illusioni ottiche. Infine lavori su commissione e l'influenza di Escher su altri artisti a partire dagli anni '50. Il visitatore può interagire con le opere con dispositivi interattivi, farsi foto nella nota "Mano con sfera riflettente" o in una stanza che presenta altezze diverse, le coppie possono farsi una foto nel "Vincolo d'unione".

### Ukiyoe. Il Mondo Fluttuante. Visioni dal Giappone a Palazzo Braschi

Fino al 23/06/2024: Museo di Roma a Palazzo Braschi; Orari: Mart.-Dom. 10:00 - 19:00; Biglietti "solo mostra": Intero € 15,00 / Ridotto € 13,00. Info: [060608-wwww.museodiroma.it](http://060608-wwww.museodiroma.it)

150 capolavori dell'arte giapponese della tecnica pittorica dell'ukiyo-e, in epoca Edo (1603-1868), un periodo di pace sotto il governo dei Tokugawa, segnato da grandi cambiamenti sociali e artistici. L'ukiyo-e rappresentava i gusti della classe cittadina emergente di mercanti arricchiti, che cercavano il godimento dell'attimo fugace e delle mode dell'epoca. Letteralmente traducibile come "immagini del mondo fluttuante", include rotoli da appendere e da srotolare tra le mani, paraventi di grande formato, dipinti a pennello su seta o carta, stampe in policromia con matrice in legno su carta. La mostra, in sette sezioni, include dipinti, stampe, strumenti musicali e accessori di moda, offrendo una panoramica della società giapponese dell'epoca Edo.

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

A cura di Gerardo Teta



Tutte le regole sul Condominio sono state regolate dagli articoli del Codice Civile del Regio Decreto, n. 262 del 16 marzo 1942 (Codice Civile dagli artt. dal 1117 al 1139; Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie, dal 61 al 72), fino alla legge di

## Nuovo Regolamento, dal Codice Civile del 1942 alla legge 220 del 2012 sino al decreto legislativo del 2022. Le principali novità

Riforma n.220 dell'11 dicembre 2012 (artt. da 1 a 32), con le principali novità introdotte dal d.lgs 149/2022 (attuazione della Riforma/Cartabia - ex ministra della Giustizia - in attuazione della legge 206/2021), in vigore dal 30 giugno 2023.

Con il quale sono state introdotte alcune innovazioni che hanno determinato maggioranze meno elevate di quelle previste dal Codice cioè quelle rivolte a :

Installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, solare, eolico (art.5), impianti per la videosorveglianza (art.7), eliminazione delle barriere architettoniche quorum al 50% -prima 1/3 - (art.27), al miglior godimento delle cose comuni, come trasformazione da area verde a parcheggio, impianti centralizzati per la ricezione televisiva (anche art.5), Nuove attribuzioni

all'amministratore del condominio tra cui la qualifica di mediatore (art.25), la possibilità di attuare lavori urgenti; nomina obbligatoria per 9 condòmini (prima 5); la nomina di un amministratore o per la revoca dell'amministratore basta il ricorso di un solo condomino quindi non occorre una maggioranza in assemblea (art.9);

L'assemblea potrà deliberare l'attivazione di un sito Internet del condominio da cui consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare (art.25, 71 ter);

Le nuove regole sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle deliberazioni, con i nuovi quorum (art.14) E' prevista l'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva, parabolica, senza l'approvazione

dell'assemblea ma preservando il decoro del fabbricato (art.7). Non si può vietare la presenza di animali domestici, mantenendo la pulizia (art.16). Morosità che graverà sugli altri proprietari, ma si deve agire in giudizio entro sei mesi dalla chiusura del bilancio, salvo decisione contraria dell'assemblea (art.9)

Ogni condomino, se norme regionali, provinciali o comunali lo prevedono, potrà effettuare il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini (art.3)

la nuova ripartizione delle spese per scale ed ascensori solo per gli utilizzatori ed esonero per gli altri (art.8)

Disciplina l'assemblea per le parti comuni per i supercondòmini (art.21)

## Approvata la direttiva europea sulla Casa Green Fotovoltaico con o senza accumulato?

Continua da pag.2

Gli impianti fotovoltaici non rientrano fra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. n. 151/2011, ma la loro installazione può generare un aggravio del preesistente livello di rischio di incendio

### Installazione di un impianto fotovoltaico in un edificio esistente soggetto al Certificato di Prevenzione Incendi (Cpi)

Nota DCPREV prot. n. 12678 del 28/10/2014 Sempre tenendo conto delle note ministeriali n. 1324 del 7/02/2012 e n. 6334 del 4/05/2012:

L'installazione di un impianto fotovoltaico in un edificio esistente soggetto ai controlli di prevenzione incendi costituisce sempre una variazione delle condizioni di sicurezza precedentemente accertate e pertanto devono essere attivate le procedure di cui all'art.4, comma 6, del DPR 151/2011.

Le indicazioni di cui alla nota ministeriale n. 6334 del 4/05/2012 forniscono gli elementi di valu-

tazione volti a stabilire se la modifica comporti o meno aggravio del rischio.

Art. 4 - Controlli di prevenzione incendi Comma 6: Fermo restando quanto previsto dall'articolo 3 del presente decreto in caso di modifiche che comportano un aggravio delle preesistenti con-

dizioni di sicurezza antincendio, l'obbligo per l'interessato di avviare nuovamente le procedure previste dal presente articolo ricorre quando vi sono modifiche di lavorazione o di strutture, nei casi di nuova destinazione dei locali o di variazioni qualitative e quantitative delle sostanze pericolose esistenti negli stabili-

menti o depositi e ogni qualvolta sopraggiunga una modifica delle condizioni di sicurezza precedentemente accertate.

### Installazione di impianto fotovoltaico Requisiti tecnici da rispettare

L'installazione dovrà essere eseguita in modo da evitare la propagazione di un incendio dal generatore fotovoltaico al fabbricato nel quale è incorporato.

Tale condizione si ritiene rispettata qualora l'impianto fotovoltaico, incorporato in un'opera di costruzione, venga installato su strutture ed elementi di copertura e/o di facciata incombustibili (Classe 0 secondo il DM 26/06/1984 oppure Classe A1 secondo il DM 10/03/2005).

Risulta, altresì, equivalente l'interposizione tra i moduli fotovoltaici e il piano di appoggio, di uno strato di materiale di resistenza al fuoco almeno EI 30 ed incombustibile (Classe 0 secondo il DM 26/06/1984 oppure Classe A1 secondo il DM 10/03/2005).

### Diritti dei partecipanti sulle parti comuni Corte di Cassazione ORDINANZA 1337 del 17/01/2023

.....omissis .....Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto: *l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea.*

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

*La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.*