

La Gazzetta

DELLA CAPITALE

Mensile d'informazione

Stadio a Pietralata superate le ultime resistenze

Via libera allo stadio: il Consiglio di Stato ha respinto l'appello contro l'ordinanza di sgombero dei terreni emanata dal Campidoglio e presentata da due residenti nell'area di Pietralata, su cui dovrebbe essere realizzato il nuovo stadio della Roma. (sotto, il masterplan di Roma Capitale del progetto, ndr)

P1. Parcheggio multipiano fuoriterra, via Seguenza

P2. Passerella pedonale su via dei Monti Tiburtini

P5. Passerella ciclo-pedonale via Livorno

P4. Piazza e fermata metro Quintiliani

P3. Multipiano interrato sotto piazza Quintiliani

P6. Passerella ciclo-pedonale staz. Tiburtina

I soldi pagati per le multe dove vanno a finire?, pag.2

Il Salva-Casa, tutte le modifiche sul Tuo, pag.2 e 4

Museo della Forma Urbis al Celio, pag.3

Edilizia, porticati di grandi dimensioni, pag.4

Dove vanno a finire i soldi pagati per le multe?

A Roma incassati 172 milioni il 50% deve andare alla sicurezza stradale, diffida del Codacons

Mentre si aspettano fondi dal Pnrr, come da un pozzo senza fondo, varie situazioni di degrado tormentano i rassegnati cittadini della capitale:

gli incendi spesso dovuti a incuria e mancato sfalcio delle erbacce rinsecchite dalla torrida estate;

tronchi di pini tagliati lungo la via Cristoforo Colombo e nella pineta di Castel Porziano che non vengono reimpiantati, lasciando i ceppi abbandonati in uno stato deprimente (vedi foto sotto).

Mentre se tale azione la eseguisse un semplice cittadino, giustamente, andrebbe incontro a multe salatissime (*delibera 17 del 2021*).

E che dire dei tombini otturati, che, non facendo defluire le acque piovane, sono causa di allagamenti delle vie della città? Per non parlare delle strade che sono un colabrodo, buche, avvallamenti pericolosi per autoveicoli, moto, biciclette e monopattini.

Chi multerà il Comune?

Forse la risposta arriverà da un esposto/diffida, da parte del Codacons, in Procura e alla Corte dei Conti per fare chiarezza sul caso dei proventi delle multe a Roma Capitale che non sarebbero stati investiti – come prevede la legge – per la sicurezza della circolazione.

Infatti “le Amministrazioni locali sono tenute a utilizzare una quota dei proventi delle multe – si legge nell’esposto – per interventi di manutenzione e messa in sicurezza delle infrastrutture stradali, compresa la segnaletica stradale e le barriere, nonché al potenziamento delle attività di controllo e accertamento delle violazioni

in materia di circolazione stradale”. Dal Modello di Relazione estratto dal portale del Ministero dell’Interno (per i proventi riferibili al 2023), però, sembrerebbe che il Comune di Roma non abbia ancora investito le somme assegnate per la manutenzione e la messa in sicurezza stradale. Nel 2023 sono entrati in cassa 172 milioni di euro grazie alle multe stradali, ben 39,5 milioni di euro in più rispetto

all’anno precedente, con una crescita degli incassi del +29,7% in un solo anno – analizza il Codacons.

Nel dettaglio 165 milioni di euro provengono dalle sanzioni ordinarie, 7,5 milioni da quelle elevate tramite autovelox. La rendicontazione prodotta da Roma Capitale certifica anche come sono stati utilizzati i soldi incassati tramite le multe, proventi che, come noto, devono essere

utilizzati al 50% per interventi sul fronte della sicurezza stradale (segnaletica, manto stradale, illuminazione, ecc.), mentre il 100% degli incassi garantiti dagli autovelox deve essere destinato alla sicurezza stradale – ricorda il Codacons.

Analizzando tale rendicontazione vedere box a lato) si scopre che il Comune li ha destinati nel 2023 solo alla Polizia locale di Roma Capitale e nemmeno un centesimo alla sicurezza lasciando molte strade piene di buche, illuminazione carente e segnaletica spesso oscurata dalle piante lungo le strade”.

Quindi del 50% dei proventi, circa 86 milioni, ne sono stati utilizzati solo una piccola parte (poco meno di 14 milioni!) Con la diffida del Codacons il Comune dovrà rispondere su che fine abbia fatto il restante 72 milioni se era costretto dalla legge a impiegare i proventi delle sanzioni pecuniarie derivanti da violazioni del Codice della Strada, in conformità a quanto disposto dagli artt. 142 commi 12 bis, 12 ter, 12 quater e 208 (proventi delle sanzioni amministrative, ndr) del Codice della Strada?

“Impossibile non domandarsi a questo punto – conclude il Codacons –, che fine abbia fatto l’Osservatorio sulle multe stradali introdotto nel 2023 e che sarebbe dovuto entrare in funzione entro 90 giorni dalla conversione del decreto-legge 22 giugno 2023, n. 75 in Legge 10 agosto 2023, n. 112 (pubblicata il 16 agosto 2023)?”

Che risposta arriverà dal Comune come giustificazione alla Corte dei Conti?

G.Te.

Come sono stati spesi nel 2023 gli incassi delle multe

Per carburanti, combustibili e lubrificanti	Euro 300.000
Per vestiario	“ 328.319
Per utenze telefoniche e telematiche	“ 536
Per canoni noleggio autovetture	“ 974.718
Per manutenzione del sistema radiomobile	“ 194.814
Per manutenzione sala sistema	“ 451
Per contributi previdenziali per il trattamento accessorio del comparto e per lo straordinario	“ 904.000
Per fondo di previdenza ed assistenza integrativa Corpo Polizia Roma Capitale	“ 11.000.000



Intanto i pini tagliati lungo la via Cristoforo Colombo verso il mare non vengono reimpiantati

Estate 2024 torrida non solo per il clima ma anche per l’edilizia e l’Urbanistica.

Infatti è stato stravolto il Testo Unico, dpr 380/2001, dal DL 69/2024 convertito nella legge 105 il 24 luglio 2024.

Questa, seppure presentasse alcuni aspetti di non facile lettura e comprensione, ha apportato modifiche sostanziali soprattutto nel campo della sanatoria degli interventi edilizi realizzati in difformità o in variante ai titoli edilizi.

Doppia conformità

Per alcuni tipi di intervento non è più necessaria la doppia conformità, ma ha previsto la regolarizzazione di interventi edilizi in difformità ai titoli edilizi o in variante ed eseguiti prima della legge 10/77 oppure quelli di minore entità ed effettuati in corso d’opera ed entro la data del 24 Maggio 2024.

Cambi di destinazione d’uso

Inoltre ha apportato modifiche sui cambi di destinazione d’uso con facilità di passaggio da una categoria d’uso all’altra, seppure riportasse il richiamo allo strumento urbanistico vigente.

Legittimità degli immobili

Ulteriori modifiche sono state apportate all’articolo 9 bis riguardo la documentazione probante sulla legittimità delle unità immobiliari e/o dell’immobile, distinguendo nettamente tra legittimità delle parti comuni e delle singole unità immobiliari.

I titoli rilasciati o formati in applicazione degli articoli 34-ter, 3 6, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, o il pagamento delle sanzioni

previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all’articolo 34-bis, determinano lo stato legittimo dell’immobile.

Porticati

Prevista la liberalizzazione a sanare le chiusure dei porticati e delle verande tramite pergole, serre captanti e Vepa, in quanto attività libera, seppure con il diniego che tali ambienti non possono essere destinati a spazi chiusi e vivibili.

Agibilità

Ha apportato modifiche anche all’agibilità prevedendo ambienti con altezze o dimensioni inferiori a quelle previste dalle leggi vigenti; a tal fine essa deve essere supportata da un’attestazione da parte del tecnico abilitato che deve dichiarare il soddisfacimento di alcuni requisiti igienico sanitari, che comunque devono essere definiti da un Decreto del Ministero della Salute, previa intesa in Conferenza unificata.

Sanatorie

Le modifiche apportate dalla legge sono state finalizzate con maggiore risalto alla sanatoria di interventi edilizi. A tal fine sono state tali da diversificare ampiamente i casi di possibilità di sanatoria e sono stati previsti inasprimenti delle sanzioni.

Come si vedrà poi nel dettaglio (ved. pag

4, ndr) è stato introdotto un nuovo articolo per la sanatoria, l’articolo 36 bis, che può dare maggiore possibilità di sanabilità per interventi edilizi già eseguiti (non si fa riferimento alla doppia conformità). È stata prevista la possibilità di sanare interventi in difformità ai titoli edilizi anche su immobili vincolati seppure previo ottenimento del parere dell’ente preposto ed anche per quegli interventi edilizi strutturali eseguiti in difformità ma che possono essere sanati presentando una pratica al Genio Civile se l’opera rispetta i requisiti di legge al momento della sua realizzazione.

Tolleranze

Sono state ampliate le tolleranze costruttive sia in termini di dimensioni con aumento delle percentuali di errore sia se realizzate entro la data del 24/05/2024. Le modifiche apportate con la legge non possono inficiare comunque la salvaguardia del diritto dei terzi.

Silenzio assenso

Altra importante innovazione riguarda l’introduzione del silenzio assenso sulle richieste di sanatoria, anziché del silenzio rifiuto che rimane tale solo per le sanatoria ai sensi dell’articolo 36.

Sulle altre sanatorie, (artt. 37, 36 bis) sulla richiesta di PdC in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente

ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Per le SCIA in sanatoria, si applica il termine di 30 giorni.

Inoltre, è data la possibilità della sanatoria anche per gli immobili soggetti ai vincoli paesaggistici sopravvenuti, previa richiesta di parere all’autorità competente per l’autorizzazione paesaggistica; questa si deve pronunciare entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di 90 giorni.

Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell’ufficio provvede autonomamente. In ogni caso è previsto il pagamento di una sanzione in relazione all’entità dell’abuso da sanare.

Innovativa è la modifica che nel caso in cui siano decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci.

L’amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un’attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell’intervenuta formazione dei titoli abilitativi.

Continua a pagina 4

Il Salva -Casa sia un’opportunità, non un mezzo per incrementare gli abusi edilizi

di Daniele Leoni

L'avevamo anticipato nel mese di giugno in copertina rinviando a questo numero l'approfondimento sul nuovo Museo della Forma Urbis inaugurato il 12 gennaio al Parco Archeologico del Celio.

Ci troviamo nel settore settentrionale del colle, dietro al Colosseo, dove in antichità sorgeva il tempio del Divo Claudio.

All'interno dell'edificio dell'ex palestra della Gil (Gioventù Italiana del Littorio) è allestito il nuovo Museo, con i frammenti rimasti della Forma Urbis Severiana.

Si trattava di una grande pianta dell'Urbe del III secolo d.C., incisa tra il 203 e 211 sotto l'imperatore Settimio Severo su 150 lastre di marmo, per una dimensione totale di 18x13 metri.

Su una superficie di quasi 235 mq erano rappresentati circa 13.550.000 mq di città antica attraverso sottili incisioni che raffiguravano le planimetrie degli edifici di Roma, a una scala media di circa 1:240.

Originariamente era collocata, tramite perni di ferro sulla parete di una delle aule del Tempio della Pace (o Foro della Pace) ai Fori Imperiali, poi inglobata nella chiesa di SS. Cosmo e Damiano.

Oggi ancora si vedono i fori dove erano infisse le lastre.

La funzione probabilmente era quella di propaganda e di celebrazione del potere, fornendo all'osservatore una visione generale della città e dei suoi monumenti.

Pochi frammenti sulla pianta del Nolli

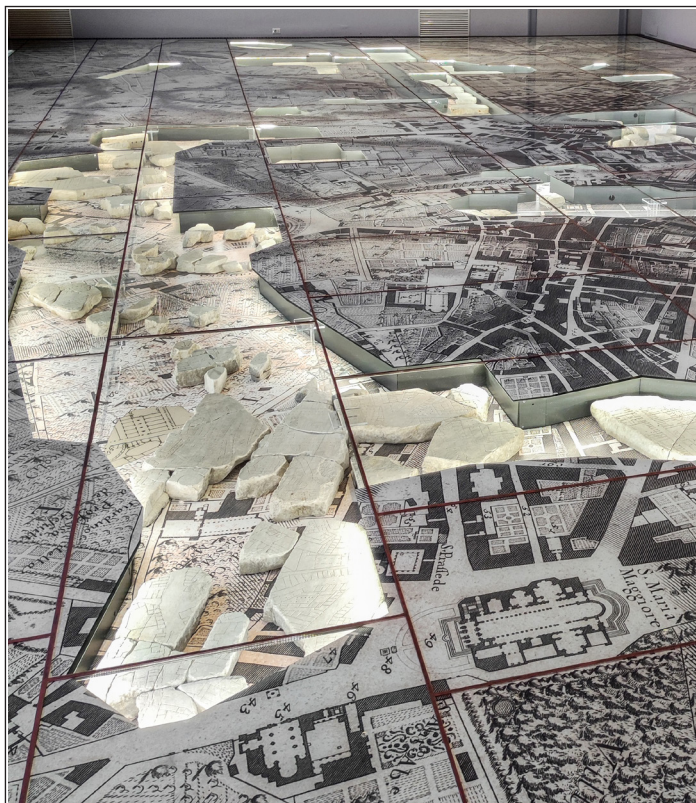
Purtroppo dopo la scoperta del 1562 e la lunga permanenza a Palazzo Farnese (fino al 1742) molti frammenti andarono perduti, alcuni riutilizzati per i lavori del Giardino Farnese sul Tevere, e oggi ne resta soltanto un decimo.

Entrò a far parte delle collezioni dei Musei Capitolini dal 1742, l'ultima esposizione complessiva degli originali si ebbe tra il 1903 e il 1924 nel giardino del Palazzo dei Conservatori. Fino

Forma Urbis, al Celio in un nuovo Museo La mappa marmorea di Roma del III sec d.C sovrapposta a quella del Nolli del 1748

Centocinquanta lastre per un totale di 18x13 metri

di Emanuela Teta



Pavimento del Museo con la pianta marmorea del III secolo d.C. illuminata e sovrapposta alla pianta del 1748 di G. Battista Nolli

al 1939 alcuni nuclei significativi sono stati visibili nell'Antiquarium del Celio. Solamente circa 200 frammenti sono stati identificati e idealmente collocati sulla topografia moderna.

Oggi, i frammenti rimanenti tornano visibili dopo un secolo con il nuovo museo al Celio.

L'allestimento permette una piena fruizione della pianta, di facile leggibilità, grazie alla collocazione sotto un pavimento in vetro.

I frammenti spiccano illuminati sovrapposti alla Pianta di Giovanni Battista Nolli del 1748

come base planimetrica (foto sopra), una delle migliori fonti per la comprensione della città: questa infatti fu la prima mappa accurata di Roma, che mostra come la città delimitata dalle mura Aureliane nel '700 era costituita da ruderi, strade, piazze, spazi pubblici, ville, campagne, monasteri, e l'abitato urbano nel Campo Marzio.

Cosa rappresentava la Forma Urbis?

Sono disegnate in dettaglio le planimetrie di tutti gli edifici presenti nel III secolo d.C., monumenti e non.

Vediamo quindi linee sottili e segni che formano *insulae*, *domus*, *horrea*, templi, basiliche, terme, colonne, scale, portici, acquedotti, archi, fontane, *tabernae* (nel Museo un pannello mostra una legenda di tutti i segni).

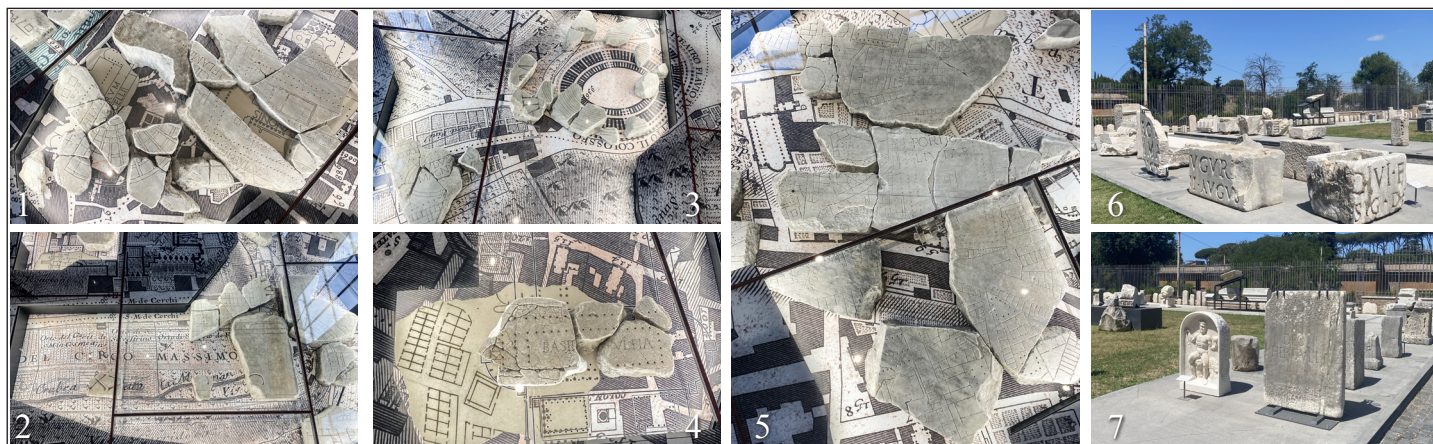
Più ricca è la zona meridionale, con il Portico di Livia, il Teatro Marcello, il Circo Flaminio, ma anche frammenti dell'Anfiteatro Flavio e del vicino *Ludus Magnus*, del Circo Massimo, della Basilica Ulpia nel Foro di Traiano (foto in basso).

Grazie a questa pianta, sono state possibili la collocazione e l'identificazione anche di edifici di cui non era rimasta traccia archeologica, come ad esempio al Campo Marzio i *Saepta Julia* (antichi recinti per le votazioni), e il *Diribitorium* (dove venivano contati i voti lasciati nell'adiacente *Saepta*) oppure l'identificazione dei resti ad est di Largo Argentina con la *Porticus Minucia* (ved. numero di marzo).

Altri frammenti, invece, di cui non è ancora certa la collocazione, sono esposti su un pannello a parete.

Giardino archeologico tra colonne e capitelli

All'esterno del Museo, passeggiando nel giardino archeologico, si possono ammirare una grande quantità di materiali epigrafici e architettonici di grandi dimensioni delle collezioni dell'ex Antiquarium Comunale, provenienti dagli scavi di Roma di fine Ottocento, soprattutto sull'Esquilino, Quirinale e Viminale: colonne, capitelli, are dedicate a divinità, soffitti marmorei, sepolcri, rilievi, cippi sepolcrali, di delimitazione del Tevere o di indicazione di aree di pertinenza degli acquedotti (foto in basso).



Alcuni frammenti della Forma Urbis (1-5): 1. Zona Campo Marzio con Teatro Marcello e Circo Flaminio; 2. Circo Massimo; 3. Colosseo e Ludus Magnus; 4. Basilica Ulpia; 5. Portico di Livia. A destra, epigrafi e cippi nel giardino archeologico del museo (6-7).

**Sentenze
Condominio,
edilizia eoltre**

A cura di Gerardo Teta



Tettoia: serve il permesso di costruire se di notevoli dimensioni

Come la giurisprudenza ha precisato più volte, “la realizzazione di una tettoia va configurata sotto il profilo urbanistico come intervento di nuova costruzione, richiedendo quindi il **Permesso di costruire**, allorché difetti dei requisiti richiesti per le pertinenze e per gli interventi precari” (cfr. *Consiglio di Stato, sez. IV, 8 gennaio 2018, n. 72*).

La “pertinenza urbanistica”, come specificato dall’articolo

817 del Codice Civile (*sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*) non si riferisce a manufatti di rilevanti dimensioni.

Quindi, il fatto che un’opera sia destinata al servizio di un bene principale, come l’abitazione, non può essere definita come pertinenziale in senso urbanistico, quando non sia priva di autonomo valore di mercato, o, comunque, non sia dotata di un vo-

lume ridotto e trascurabile, in modo da non poter essere utilizzata autonomamente e separatamente dal manufatto cui accedono (cfr. *Consiglio Stato, sez. IV, 17 maggio 2010, n. 3127*).

In conclusione, una tettoia non assume carattere pertinenziale quando viene realizzata su un sito diverso rispetto a quello dell’edificio da cui si accede, che ne alteri la sagoma, o se di notevoli dimensioni.

I punti salienti dei nuovi articoli del Testo unico della legge 105 sul Salva-Casa

Continua da pag.2

Fatta questa doverosa premessa, bisogna osservare che l’aspettativa riguardo le modifiche della legge fosse di più forte impatto, soprattutto riguardo alla sanatoria o la conformità con interventi edilizi eseguiti, anche se ormai vetusti, in difformità ai titoli. In modo sintetico, possiamo definire le modalità per la sanatoria di interventi edilizi eseguiti in totale o parziale difformità dal titolo edilizio e anche quelle piccole difformità che, se rientrano in alcuni limiti definiti, non sono più definibili quali violazioni edilizie.

Art. 31 - Interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire tali da realizzare un organismo edilizio integralmente diverso da quello oggetto del permesso stesso, ovvero volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto con ripristino stato dei luoghi e nel caso di inadempienza demolizione da parte del Comune o acquisizione al Patrimonio Comunale.

Art. 33 - interventi e opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, con ripristino stato dei luoghi e nel caso di inadempienza demolizione da parte del Comune – nel caso di riscontrata indemozionabilità dell’abuso applicazione di sanzione pecuniaria.

Nel caso di intervento su immobile vincolato ai sensi del DL 490/99 -effetto- L’Ente tutore del vincolo ordina il ripristino dello stato dei luoghi e l’applicazione di sanzione pecuniaria. Intervento eseguito in zona omogenea A – effetto – Il dirigente richiede parere all’Amministrazione competente alla tutela vincolante finalizzata o al ripristino o al pagamento di sanzione.

Art. 34 - interventi e opere in parziale difformità dai titoli edilizi, con

ripristino stato dei luoghi e nel caso di inadempienza demolizione da parte del Comune oppure nel caso di riscontrata indemozionabilità dell’abuso applicazione di sanzione pecuniaria.

Art. 34 ter - Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.

-1. Interventi realizzati come varianti in corso d’opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e non riconducibili ai casi di cui alle tolleranze costruttive, possono essere regolarizzati: con le modalità di cui ai commi 2 e 3 con presentazione di SCIA o PdC in sanatoria e pagamento di una sanzione di cui all’art. 36 bis co.5 con allegata la provata documentazione che attesti l’epoca di realizzazione dell’abuso.

-2. Se l’intervento è difforme dall’autorizzazione paesaggistica (immobile soggetto a vincolo) con presentazione di SCIA o PdC in sanatoria con accertamento compatibilità paesaggistica, e pagamento di una sanzione di cui all’art. 36 bis co.5 bis con allegata la provata documentazione che attesti l’epoca di realizzazione dell’abuso.

-3. Parziali difformità, eseguite nel corso dei lavori con titolo edilizio, accertate all’esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell’articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, effetto - sono soggette, in deroga a quanto previsto dall’articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all’articolo 34 bis.

Art. 36 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

Interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all’articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa - effetto - permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda previo pagamento del contributo di costruzione a titolo di oblazione. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente dell’ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 36 bis - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

Interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o dalla SCIA in assenza o in difformità dalla SCIA presentata ai sensi dell’articolo 37 o con variazioni essenziali di cui all’articolo 32, se l’intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Effetto- il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il PdC oppure presentare la SCIA in sanatoria; entrambi devono essere accompagnati dalla dichiarazione del progettista che attesta le necessarie conformità e il pagamento dell’oblazione.

Nel caso di immobile vincolato il dirigente chiede parere vincolante all’En-

te preposto anche quando l’intervento contrasti con il vincolo se questo è stato apposto dopo la realizzazione dell’intervento.

In quest’ultimo caso deve essere versata una sanzione determinata ai sensi del co. 5 bis.

Art. 37- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

-1. Interventi realizzati ai sensi dell’art. 22 co. 1 e 2, in assenza o in difformità dalla SCIA in assenza con pagamento della sanzione pecuniaria pari al triplo dell’aumento venale dell’immobile e non inferiore a € 1032.

-2. Nel caso di opere realizzate in assenza di SCIA rientrano in interventi di R e RC ed eseguiti su immobili vincolati, con l’autorità competente sul vincolo, salva l’applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, che può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile e irrogare una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

In quest’ultimo caso deve essere versata una sanzione determinata ai sensi del co. 5 bis.

-3. Interventi di cui di R e RC sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, ma compresi nella zona A del DM 1444/68: il dirigente o il responsabile dell’ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali rilascia apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria.

Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell’ufficio provvede autonomamente.

In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

Daniele Leoni
(P.O. Edil. Privata Municipio Centro)