



COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

SEZIONE CONTROLLO DEL TERRITORIO

ORDINANZA SINDACALE N. 33 DEL 19/07/2023

OGGETTO: ORDINANZA SINDACALE CONTINGIBILE ED URGENTE, EX ART. 54 DEL D.LGS 267/2000, DI MESSA IN SICUREZZA DEL FABBRICATO DENOMINATO "CONDOMINIO 71" SITO IN CORSO DEL POPOLO, N. 71 - CENS. DI ROVIGO – SEZ. A - FOGLIO 17 – MAPP. 67. CODICE PRATICA: UT_2023/0020_SIC

IL SINDACO

VISTA la segnalazione pervenuta dall'amministratore pro-tempore del fabbricato denominato "Condominio 71", ubicato in Corso del Popolo, n. 71, immobile identificato catastalmente al Catasto Terreni, Censuario di Rovigo, Sez. A, Foglio 17, mappale 67, in data 18/07/2023, ns. prot. 55692, di pericolo di distacco di intonaco dal cornicione del citato fabbricato sul marciapiede pubblico di Corso del Popolo (facciata Sud), su Vicolo Adigetto (facciata Ovest) e su un cortile privato (facciata Est), in parte di pertinenza del fabbricato in oggetto ed in parte del vicino condominio censito al mappale 244;

CONSIDERATO, stante la citata segnalazione, che è stato eseguito un sopralluogo da parte di competente personale tecnico comunale in pari data, giusto verbale di sopralluogo prot. 55906 del 18/07/2023, mediante accesso alla terrazza comune posta all'ultimo piano del fabbricato condominiale, sulla quale insiste la struttura pericolante oggetto di segnalazione;

PRESO ATTO, dal verbale di sopralluogo, di quanto segue:

- *il condominio è un edificio a torre che si articola su otto piani fuori terra, realizzato nei primi anni Cinquanta con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e tamponamenti in muratura di laterizio;*
- *Descrizione dello stato dei luoghi:*

"Lungo il perimetro della terrazza in parola, lo scrivente ha accertato la presenza di una struttura di copertura piana in calcestruzzo sostenuta da pilastri, parzialmente aggettante sul marciapiede pubblico di Corso del Popolo (facciata sud), su vicolo Adigetto (facciata ovest) e su un cortile privato (facciata est), in parte di pertinenza del fabbricato in oggetto e in parte del vicino condominio censito al mappale 244.

Dall'esame visivo si è riscontrato che la struttura si presenta in pessime condizioni manutentive, con porzioni mancanti e la presenza di diffuse fessurazioni che, in presenza di agenti esterni, potrebbero causare il distacco di calcinacci sul marciapiede pubblico. Date le precarie condizioni statiche, il manufatto è stato provvisoriamente messo in sicurezza dalla proprietà con



COMUNE DI ROVIGO

l'ausilio di puntelli e tiranti in acciaio, al fine di evitare il pericolo di crolli; tuttavia, si ritiene la misura insufficiente a garantire l'incolumità pubblica e privata, anche in considerazione dell'elevata quota altimetrica del manufatto, ubicato all'ottavo piano del fabbricato a circa 27,00 metri dal piano stradale.

Inoltre, per quanto è stato possibile accertare dall'esterno, si segnala che le solette dei poggiali a sbalzo sono in cattive condizioni manutentive, con la presenza di fessurazioni e porzioni di copriferro mancanti, probabilmente già oggetto di precedenti distacchi di materiale. In subordine, si rileva anche la presenza di cavillature e rigonfiamenti localizzati sugli intonaci esterni del fabbricato”;

TENUTO CONTO, in particolare, che il fabbricato è prospiciente il marciapiede pubblico di Corso del Popolo, di Vicolo Adigetto oltre al cortile interno di altro condominio, pertanto distacchi di cornicione, ecc... possono comportare gravissime conseguenze, tali da far ritenere sussistente una situazione di rischio per l'incolumità delle persone;

RITENUTO che gli interventi di messa in sicurezza da porre in essere, come espressamente indicato nel verbale del tecnico comunale, sono:

“Al fine della messa in sicurezza dell'area, si ritiene necessario adottare un provvedimento contingibile ed urgente, ai sensi dell'art. 54, D.Lgs. 267/2000, al fine di interdire immediatamente l'accesso delle persone al marciapiede lungo Corso del Popolo e alla stradella laterale (vicolo Adigetto), nonché per vietare l'accesso e l'utilizzo dei cortili privati posti sul lato est dell'immobile. Contestualmente alla messa in opera di idonee misure per delimitare l'area, il condominio, nella persona dell'amministratore pro-tempore, dovrà procedere immediatamente alle opportune verifiche sulla stabilità della struttura di copertura (cornicione/pensilina) oggetto di segnalazione, prevedendo la rimozione degli elementi deteriorati e, se necessario, la successiva demolizione e ricostruzione della struttura stessa, onde evitare possibili distacchi di materiale su area pubblica. Dovranno inoltre essere messe in sicurezza le solette dei poggiali, verificando la stabilità dei copriferri e prevedendo la rimozione di quelli deteriorati, nonché il successivo trattamento delle porzioni di armatura scoperte e il ripristino dei copriferri mancanti. Infine, dovranno essere effettuate le opportune verifiche di aderenza degli intonaci alle murature, in particolare nei punti in cui l'intonaco presenta cavillature/rigonfiamenti”;

RITENUTO di dover attuare le azioni necessarie alla tutela della pubblica e privata incolumità, conseguenti alla ricezione della relazione tecnica di sopralluogo, e di dover porre rimedio alle problematiche segnalate;

VISTO l'art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale che si trascrive, per le parti di interesse, di seguito:

- “2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, eventualmente in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.*
- 3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.*
- 4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata (entro le 48 ore) comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo”;*

VISTO l'art. 54 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;



COMUNE DI ROVIGO

DATO ATTO che l'adozione della presente ordinanza riveste carattere di eccezionalità tale da rendere indispensabile interventi immediati e non dilazionabili;

ATTESO che il ricorso a detto strumento giustifica l'omissione della comunicazione dell'avvio del procedimento di cui all'art. 7 della Legge 07/08/1990, n. 241, in quanto si riscontra la funzione di "urgenza qualificata", in relazione alle circostanze del caso in questione;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 43 dell'11/11/2022 con il quale é stato conferito l'incarico dirigenziale del Settore "*Urbanistica Edilizia Privata, Suap, Commercio e Attività Produttive*", a seguito dell'adozione della deliberazione di G.C. n. 48 del 04/03/2021, di approvazione della Macrostruttura dell'Ente;

DATO ATTO che il ruolo di Responsabile di Procedimento viene svolto dall'arch. Rizzieri Roberto, Istruttore Direttivo Tecnico presso il Settore "*Urbanistica Edilizia Privata, Suap Commercio e Attività Produttive*", giusto Decreto Dirigenziale n. 77 del 02/08/2021;

ORDINA

all'amministratore pro-tempore sia per le parti comuni sia, stante l'urgenza, per le unità immobiliari del fabbricato denominato "Condominio 71", **la messa in sicurezza** dello stesso sito in Corso del Popolo, n. 71, identificato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rovigo Sezione A Foglio 17, mappale 67, mediante:

- **l'immediata** verifica della stabilità della struttura di copertura (cornicione/pensilina) oggetto di segnalazione, prevedendo la rimozione degli elementi deteriorati sino, se necessario, alla demolizione e ricostruzione della struttura stessa, onde evitare possibili distacchi di materiale su area pubblica;
- **l'immediata** messa in sicurezza delle solette dei poggioli, verificando la stabilità dei copriferri e prevedendo la rimozione di quelli deteriorati, nonché il successivo trattamento delle porzioni di armatura scoperte ed il ripristino dei copriferri mancanti;
- **l'immediata** verifica di aderenza degli intonaci alle murature, in particolare nei punti in cui l'intonaco presenta cavillature/rigonfiamenti;

DISPONE

altresì, il mantenimento dei ponteggi a protezione della area pubblica e privata sino all'avvenuta attuazione dei punti precedenti e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla notifica della presente ordinanza al fine di ripristinare l'uso e l'accesso al marciapiede pubblico ovvero l'eliminazione di qualsiasi occupazione di suolo pubblico.

CON AVVERTENZA CHE

- resta ferma la totale responsabilità civile e penale a carico del proprietario per danni a persone, animali e cose che dovessero verificarsi a causa del pericolo in premessa indicato;
- qualsiasi intervento dovrà essere effettuato nel rispetto della vigente normativa in materia edilizio-urbanistico, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale vigente sopra riportato; gli interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o l'avente disponibilità ed è fatto obbligo di presentare entro le 48 ore comunicazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve essere presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo;
- in caso di inottemperanza alla presente Ordinanza, si provvederà ad inoltrare denuncia alla competente Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 650 del Codice Penale;



COMUNE DI ROVIGO

DÀ ATTO CHE

- la pubblicazione dell'atto all'albo on-line del Comune, avviene nel rispetto della riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;
- il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito web dell'ente, alla sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti / Provvedimenti organi di indirizzo politico/ e /interventi straordinari e di emergenza;

DISPONE

1. la notifica all'amministratore pro-tempore sia per le parti comuni sia, stante l'urgenza, per le unità immobiliari del fabbricato denominato "Condominio 71" presso il domicilio informatico indicato nell'allegato parte integrante;
2. l'invio della presente ordinanza a:
 - Comando di Polizia Locale (per gli adempimenti conseguenti);
 - Albo Pretorio (a cura dell'Ufficio proponente).

COMUNICA CHE

- ai sensi degli artt. 5, 7 e 8 della L. 07/08/1990, n. 241, il Responsabile del Procedimento è l'arch. Rizzieri Roberto (tel. 0425-206410), Istruttore Direttivo Tecnico presso il Settore "Urbanistica Edilizia Privata, Suap, Commercio e Attività Produttive", giusto Decreto Dirigenziale n. 77 del 02/08/2021;
- l'Ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni e prendere visione degli atti e' la Sezione "Controllo del Territorio" - U.O. "Sicurezza" del Settore "Urbanistica Edilizia Privata, Suap, Commercio e Attività Produttive", con sede in via Badaloni, n. 31 – Rovigo, aperto al pubblico su appuntamento nei giorni di Martedì dalle ore 9:30 alle 12:30 e Giovedì dalle ore 15:00 alle ore 17:00;
- contro la presente Ordinanza è ammesso, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla notificazione, ricorso al T.A.R., oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 (centoventi) giorni dalla notificazione;
- la Polizia Locale è incaricata del controllo in merito al rispetto della presente Ordinanza.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Edoardo Gaffeo

Documento sottoscritto con firma digitale