

OGGETTO: Ordinanza contingibile ed urgente per la salvaguardia della pubblica e privata incolumità – Fabbricato sito in Via Grotta dell’Olmo civ. 102 (Foglio 77, Particella 562) Rimozione pericolo crollo intonaco balconi e finti solai, diffida d'uso delle aree cortilizie e ripristino delle condizioni di sicurezza statica delle facciate.

IL SINDACO

Vista l'attività istruttoria dell'Ufficio della Pubblica e Privata Incolumità, nota prot. n. 79637 del 08/06/2026 da cui si evince che:

Premesso che:

- In data 07/06/2026, la squadra dei Vigili del Fuoco del distaccamento di Pozzuoli è intervenuta d'urgenza presso il fabbricato ad uso civile abitazione (composto da piano rialzato, primo e secondo piano) sito in Via Grotta dell’Olmo civ. 102, riscontrando il distacco di ampie porzioni di intonaco dai finti solai (lamie) dei balconi aggettanti;
- Il soccorso tecnico dei Vigili del Fuoco ha provveduto alla rimozione immediata delle parti di intonaco ammalorato e pericolante per eliminare il pericolo imminente di caduta dall'alto, delimitando e interdicensi temporaneamente l'area cortilizia sottostante con nastro bicolore per inibire la sosta e il transito di persone e veicoli;
- In data 08/06/2026, il Tecnico Reperibile di questo Ente, Arch.***** ha formalizzato la relazione di servizio e verbale di sopralluogo, evidenziando lo stato di evidente vetustà, trascuratezza e degrado strutturale dei prospetti verticali dell'intero fabbricato, con particolare riferimento all'unità immobiliare del secondo piano da cui si è originato il distacco .

Considerato che:

- La documentazione e gli accertamenti d'ufficio eseguiti mediante incroci catastali agli atti rilevano che il distacco dei detriti si è originato dalla struttura del balcone aggettante di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sita al piano secondo, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 77,

Particella 562, Subalterno 7, di proprietà esclusiva della Sig.*****

- L'area cortilizia e di passaggio interessata dalla caduta dei detriti corrisponde al Bene Comune non Censibile identificato come Foglio 77, Particella 562, Subalterno 1, in uso anche ai residenti del piano rialzato (Subalterno 3), Sigg.*****
- I balconi di pertinenza, i frontalini, i ciellini e le strutture aggettanti dell'intero stabile condominiale, amministrato dal Sig. ***** (con studio in *****), versano in palesi condizioni di fatiscenza strutturale e incuria manutentiva, compromettendo direttamente la pubblica e privata incolumità;
- La gravità dell'estensione dei danni visivi, l'esposizione costante agli agenti atmosferici e la totale inerzia, determinano il rischio concreto di ulteriori e imprevedibili distacchi di intonaco, configurando una situazione di emergenza latente per l'incolumità dei residenti e dei passanti.

Visti:

- Gli artt. 50 e 54 del D.Lgs. 267/2000 (TUEL), che attribuiscono al Sindaco il potere di adottare atti contingibili e urgenti per prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica, la sicurezza urbana e la salute dei cittadini;
- L'art. 1130 e l'art. 1135, comma 2 c.c. sugli obblighi dell'Amministratore e del Condominio per la conservazione e la manutenzione urgente delle parti comuni dell'edificio.

Ritenuto:

Sussistano pienamente i presupposti della contingibilità e dell'urgenza, attesa la sussistenza di un pericolo attuale e concreto di caduta di elementi cementizi e intonaci dai balconi superiori verso le aree comuni sottostanti di passaggio;

Tale situazione di precarietà strutturale rappresenta una minaccia diretta alla pubblica e privata incolumità, rendendo del tutto indifferibile un intervento coattivo di messa in sicurezza definitiva.

Attesa la competenza del Sindaco all'adozione dell'ordinanza ai sensi degli art. 50 - 54 comma 4 del D. Lgs. N° 267/2000, nella qualità di ufficiale di governo, per provvedimenti contingibili e urgenti al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini;

Dato atto che, per la particolare urgenza di procedere, non è stata data formale comunicazione di avvio del procedimento amministrativo all'Amministratore condominiale del suddetto immobile;

Considerata la particolare urgenza di procedere, di effettuare la comunicazione di avvio del procedimento unitamente alla notificazione del presente provvedimento, assicurando in tal modo l'esercizio dei diritti di partecipazione finalizzati in particolar modo all'esecuzione della messa in sicurezza definitiva;

Ritenuti pertanto sussistenti i presupposti per l'adozione di un'ordinanza di carattere contingibile ed urgente al fine di prevenire pericoli all'incolumità pubblica e privata.

ORDINA

per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente richiamate quale parte integrante e sostanziale della presente proposta, l'adozione di un'Ordinanza Sindacale nei confronti della Sig.***** (in qualità di proprietaria esclusiva del secondo piano - Sub. 7), nonché in solido nei confronti del Condominio di Via Grotta dell'Olmo n. 102, in persona dell'Amministratore p.t. Sig. ***** , affinché ciascuno per le proprie competenze e responsabilità provveda ad horas e sotto la propria responsabilità a:

- a) Messa in sicurezza d'urgenza dell'edificio, previa esecuzione di verifiche tecniche su tutta l'estensione dei prospetti verticali, provvedendo alla rimozione controllata (spicconatura e picchettatura) di intonaci e parti cementizie instabili o cadenti dai frontalini e cielini dei balconi privati (con particolare riferimento al secondo piano) e dalle restanti parti comuni di facciata.

- b) Esecuzione immediata di adeguate opere provvisoriale, installazione di adeguate strutture di protezione (posa di mantovane a sbalzo, reti contenitive o transennature fisse di sicurezza) nell'area cortilizia comune (Sub. 1), al fine di salvaguardare il transito dei residenti del piano rialzato (Sigg. *****) e di terzi da eventuali cadute di materiali dall'alto.
- c) Esecuzione di indagini strutturali e ripristino, procedere al trattamento passivante dei ferri d'armatura ossidati ed esposti dei balconi, alla ricostruzione delle porzioni di calcestruzzo degradate e al consolidamento dei finti solai (lamie) per ripristinare le condizioni di staticità e salubrità del complesso.
- d) Presentare al Settore Pianificazione del Territorio le debite istanze edilizie (SCIA, CILA o Permesso di Costruire) per gli interventi di consolidamento definitivo del tetto e delle strutture comuni che eccedano la mera urgenza provvisoria.
- e) Ultimare le opere di eliminazione del pericolo strutturale entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla notifica del presente provvedimento; nei successivi 10 giorni dalla fine dei lavori, dovrà essere trasmesso al Settore Manutentivo Idrico Patrimoniale il Certificato di Eliminato Pericolo (modello scaricabile al seguente link: <https://www.comune.giugliano.na.it/kapi/api/static/resource/5831/689496b7f3fa522507548dac>) a firma di un tecnico abilitato, corredato da dettagliata relazione tecnica e documentazione fotografica comprovante l'avvenuto ripristino strutturale ed igienico dell'immobile.

FA PRESENTE

al proprietario dell'immobiliare ed all'amministratore, che, in presenza di eventuale sequestro giudiziario del sito, ai fini dell'ottemperanza alla presente Ordinanza, è tenuto alla preventiva richiesta di autorizzazione alla medesima Autorità Giudiziaria, dandone tempestiva notizia al Settore Manutentivo Idrico Patrimoniale.

STABILISCE

che il presente provvedimento produce i suoi effetti fino al completo ripristino delle condizioni di sicurezza che sarà attestato da tecnici abilitati.

AVVERTE

- che ogni responsabilità civile e penale, per danni a persone e cose, dovuti all'inosservanza del presente atto è a totale carico della proprietà o di chiunque avente causa, diritto o responsabilità sull'immobile stesso;
- che in caso di inottemperanza alla presente ordinanza i responsabili saranno denunciati all'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 650 del Codice Penale e si procederà con successivo atto all'ordinanza per l'esecuzione dei lavori a danno della proprietà.

DISPONE

1. l'immediata notifica tramite Messi al seguente soggetto:

-

- **l'immediata notifica tramite Pec al seguente soggetto:**

-

Amministratore

2. la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio;

3. la trasmissione del presente atto:

- al Prefetto di Napoli, alla Questura di Napoli – Commissariato di Giugliano ed ai Carabinieri di Giugliano in Campania;
- al Settore Pianificazione del Territorio LL.PP., per opportuna conoscenza e per eventuali ulteriori provvedimenti di competenza;

4. il Corpo di Polizia Municipale è incaricato di dare esecuzione al presente provvedimento e ad irrogare le sanzioni previste dagli art. 10, 11, 40 c.4 del Regolamento Comunale di Polizia Urbana.

AVVISA

Che qualora i lavori a farsi comportino occupazione di suolo pubblico, i soggetti interessati dovranno munirsi di specifica autorizzazione del Comando di Polizia Municipale.

Contro il presente atto è ammesso ricorso al TAR Campania entro sessanta giorni dalla notifica ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni a far data dallo stesso termine.

IL DIRIGENTE

Ing. Domenico D'Alterio

IL SINDACO

Dott. DIEGO NICOLA D'ALTERIO