Città di Rapallo
Area Metropolitana di Genova

SETTORE 6 - GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO SETTORE 6 - GESTIONE DEL TERRITORIO

ORDINANZA N. 27 DEL 22/08/2025

OGGETTO: OGGETTO: ORDINANZA DI INAGIBILITÀ E SGOMBERO – IMMOBILE SITO IN VIA ASCHIERI 33 DATI CATASTALI : FOGLIO 24 MAPPALE 448 N.C.E.U

RICHIAMATA:

l'ordinanza Dirigenziale n.7 del 14/02/2025 con la quale:

- è stata dichiarata l'inagibilità di tutti i subalterni e delle pertinenze dell'immobile ubicato a Rapallo Via Aschieri 33, catastalmente censito al Foglio FOGLIO 24 MAPPALE 448 N.C.E.U;
- i signori:

  quali proprietari e usufruttuari dell'immobile in parola, sono stati diffidati dal porre in essere, entro il termine di giorni 90 dalla notifica dell' Ordinanza n.7/2025, tutte le procedure, le attività tecniche e gli interventi ritenuti più opportuni, al fine di pervenire alla salvaguardia delle condizioni di sicurezza statiche dell'immobile e quindi ad ottenere l'agibilità dell'immobile stesso;

DATO ATTO che la notifiche dell'Ordinanza n.7/2025 risultano tutte correttamente eseguite tra il 15 e il 17 febbraio 2025, a mezzo della Regione Carabinieri Forestale Liguria e della Legione Carabinieri Lombardia, come da relate conservate agli atti del procedimento.

DATO ATTO altresì che le proprietà sopra indicate non hanno posto in essere, entro il termine dei 90 giorni, alcun tipo di attività tecnica o intervento per dimostrare e garantire le condizioni di sicurezza statiche dell'immobile e quindi ad ottenere l'agibilità dell'immobile stesso.

CONSIDERATO che vista la specificità tecnica di natura strutturale della problematica in parola, il Comune di Rapallo ha conferito idoneo incarico tecnico all'Ing. Daniele Cefeo, giusta Determina n. 504 del 22/05/2025, al fine di supportare l'ufficio nelle valutazioni statiche e sulle condizioni di sicurezza del fabbricato in parola, ai fini dell'adozione o meno delle pertinenti misure di salvaguardia per la privata e pubblica incolumità.

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

VISTA la relazione a firma dell'Ing. Daniele Cefeo depositata il 07/08/2025, con prot. n. 40031 dalla quale emerge che:

"L*'elemento strutturale che desta maggiore preoccupazione è il vano scala condominiale, che si sviluppa in altezza per tutti i quattro piani dell'edificio* (omissis).

confermando

"quanto già espresso dalla Dott. Ing. Elisa Spallarossa, nella relazione di C.T.U.- R.G..12973/2019 del 8/12/2020":

"1) i dettagli delle connessioni travi metalliche/muri, appaiono sottodimensionati e mai realizzati,

2) Le connessioni sono eseguite sulle pareti che delimitano le scale, pareti che, a partire dal secondo ordine sono in mattoni eccessivamente sottili e con una resistenza molto modesta,

3) La struttura metallica di rinforzo non fornisce alcun contributo alla stabilità dell'intero edificio;non risulta altresì idonea ad assicurare la stabilità della scala, non essendo dotata degli indispensabili vincoli strutturali alle pareti,

4) Le strutture murarie del vano scala sono sottodimensionate, a partire dal secondo ordine,

5) Le strutture di rinforzo del vano scala non risultano essere accompagnate da una relazione di calcolo,nè da un certificato di collaudo o di regolare esecuzione. (omissis)

***In conclusione, si può affermare che le opere in questione, relative al vano scala, necessitano della procedura di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale (D.V.S.S. e D.A.C.S.S.), come da ISTRUZIONI PER L'UTENZA (Rev. 10 – Agosto 2024) della CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA - Direzione Territorio e Mobilità – Servizio Infrastrutture e Mobilità – Ufficio Opere Strutturali.*"**

Da ultimo l'Ing. Cefeo esprime le seguenti:

"CONCLUSIONI

Come già espresso dalla Dott. Ing. Elisa Spallarossa, nella relazione di C.T.U - R.G. 12973/2019 del 8/12/2020, lo stato dell'immobile nel suo complesso, non ha un quadro fessurativo preoccupante, tale da evidenziare una catena cinematica che possa indurre al collasso globale;sono comunque presenti alcune evidenti criticità locali, a cui occorre porre rimedio,come già espresso nelle pratiche precedenti.

Sopratutto il vano scala non garantisce, nella configurazione attuale, sia dal punto di vista realizzativo (presenza di opere non eseguite a regolare d'arte) sia formale (assenza di progettazione, collaudo statico o documentazione similare), un' adeguatezza strutturale alla sollecitazione accidentale di 400(daN/mq), tale da permettere una evacuazione in sicurezza, in caso di emergenza."

ATTESO pertanto che per l'immobile in parola non sussiste alcuna denuncia delle opere strutturali, alcun direttore sul controllo delle stesse, né alcun collaudo che possa attestare l'esecuzione a regola d'arte ed a norma della struttura della scala, ed alcun valido titolo abilitante l'agibilità del fabbricato, per il quale presupposto è per l'appunto la citata attestazione di idoneità statica.

ATTESO CHE l'analisi effettuata dal tecnico incaricato, ha confermato le criticità già manifestate dal CTU in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per cui sussistono le condizioni di gravità che hanno indotto l'ufficio ad avviare il procedimento di diffida alle proprietà affinché mettessero in sicurezza l'immobile, diffida che purtroppo è rimasta inascoltata.

TENUTO CONTO del fatto che sussiste un potenziale pericolo di crollo del corpo scale, con pregiudizio per persone e beni.

RITENUTO pertanto necessario provvedere allo sgombero dell'immobile, risultato di fatto privo del certificato di agibilità, ed inibirne qualsiasi utilizzo, anche occasionale, fatta eccezione per i tecnici e gli addetti incaricati delle necessarie opere di ripristino delle condizioni di sicurezza fino alla regolare ultimazione degli interventi necessari per la messa in sicurezza.

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

VISTI gli articoli 50 comma 5, e art. 54 comma 2 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

VISTO il vigente statuto comunale.

CONFERMA

l'inagibilità già decretata con Ordinanza n. 07/2025 dell'immobile ubicato a Rapallo in Via Aschieri 33, catastalmente censito al FOGLIO 24 MAPPALE 448 N.C.E.U. per tutti i suoi subalterni eccenzion fatta per le aree esterne.

ORDINA

dalla data odierna, lo sgombero dell'immobile come sopra indicato ed il divieto di utilizzo dello stesso, a tutti i soggetti che finora lo utilizzavano a qualsiasi titolo, nonché a chiunque altro, fatta eccezione per i tecnici e gli addetti incaricati delle necessarie opere di ripristino delle condizioni di sicurezza fino alla regolare ultimazione degli interventi necessari per la messa in sicurezza, ovvero a:

- dare corso alle pertinenti analisi volte alla progettazione delle opere di rinforzo strutturale così come evidenziate dal consulente del tribunale incaricato;
- regolarizzazione degli atti tecnico amministrativi, mediante denuncia tardiva delle opere strutturali allo Sportello Unico dell'Edilizia Comunale per il tempestivo inoltro ai competenti uffici cemento armato della Città Metropolitana di Genova;
- realizzare le opere di rinforzo di cui sopra al fine di eliminare ogni qualsivoglia carenza strutturale ed ogni potenziale e pregiudizievole pericolo per la pubblica e la privata incolumità,
- procedere al positivo collaudo delle opere strutturali la cui documentazione dovrà essere trasmessa gli uffici sopra indicati;
- procedere alla predisposizione della documentazione necessaria ai fini dell'inoltro al SUE della segnalazione certificata di agibilità dell'immobile.

DISPONE

a) **di NOTIFICARE** il presente atto, a mezzo della Regione Carabinieri Forestale di Rapallo, nei modi e nelle forme di legge ai signori di seguito, in qualità di proprietari e usufruttuari

b) di comunicare il presente provvedimento:

- Alla Prefettura di Genova
- Alle Regione Liguria
- Al locale Comando Stazione Carabinieri Forestale Rapallo
- Al locale Comando Stazione Carabinieri
- Alla Polizia di Stato Commissariato di Rapallo
- alla CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA - Direzione Territorio e Mobilità – Servizio Infrastrutture e Mobilità – Ufficio Opere Strutturali;

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

c) di pubblicare la presente Ordinanza all'albo pretorio online con l'omissione dei nominativi conosciuti e con l'indicazione dei dati di identificazione dell'immobile al fine di rendere edotti eventuali ulteriori proprietari o aventi titolo su detto fabbricato.

DEMANDA

al Comando di Polizia Municipale la verifica del rispetto della presente ordinanza ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui al comma 3 dell'art.24, D.P.R380/2001.

INDIVIDUA

quale Responsabile del Procedimento il Geom. Laura Romeo, a norma della L. 241/90 e s.m.i.

AVVERTE

a norma dell'art. 3, comma 4, della legge 07.08.1990 n° 241 che avverso la presente Ordinanza è ammesso ricorso in via gerarchica, entro 30 gg. al Prefetto di Genova oppure, entro 60 gg. al Tribunale Amministrativo Regionale della Regione Liguria, entro 120 gg. al Capo dello Stato - termini tutti decorrenti dalla data di notificazione o della piena conoscenza del presente provvedimento.

Il Dirigente Responsabile
RODOLFO ORGIU
firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/2005 s.m.i.

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99