



G.C. n. 284

Riferimenti Archivistici: M 01 - 20080000007

VERBALE DELL'ADUNANZA DEL 15/05/2015

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO DEI LAVORI DI URGENZA PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO PERICOLANTE IN LOC. QUARATA NUMERI 37-38 E 39. ESECUZIONE IN DANNO DEI PROPRIETARI INADEMPIENTI ALLE ORDINANZE N. 998/2012 E N. 622/2014.

Presidente: STEFANO GASPERINI

Segretario: DOTT. MARCELLO RALLI

Prospetto delle presenze dei membri della Giunta alla trattazione dell'argomento

Cognome e nome	Carica	Presente
Stefano Gasperini	Vice Sindaco	1
Franco Dringoli	Assessore	2
Stefania Magi	Assessore	-
Marcello Caremani	Assessore	-
Paola Magnanensi	Assessore	3
Paolo Fulini	Assessore	4
Francesco Romizi	Assessore	5
Barbara Bennati	Assessore	6

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in Loc. Quarata nn. 37, 38 e 39 è posto un edificio a tre piani fuori terra, costruito in aderenza ad altra abitazione (Loc. Quarata nn. 35 e 36) e prospiciente sulla pubblica via denominata Via del Mulino;
- il fabbricato presenta un grave quadro fessurativo e pessime condizioni statiche, con un parziale crollo della copertura, oltre ad una situazione di degrado igienico-sanitario dovuta alla colonizzazione da parte dei piccioni e alla presenza di ratti;



- a causa delle condizioni di cui al punto precedente, da tempo è stato disposto il divieto di transito di un tratto di via del Mulino con conseguenti forti disagi alla popolazione che, in alternativa, è costretta a percorrere una diversa viabilità non idonea a sostenere la variazione di traffico conseguente;

Considerato che le condizioni dell'immobile costituiscono grave pericolo per la pubblica incolumità a causa del concreto rischio di crollo, che potrebbe coinvolgere gli edifici circostanti e la viabilità pubblica sulla quale si affaccia, nonché fonte di disagi di natura igienico-sanitaria per l'ambito circostante;

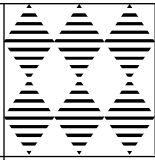
Rilevato che tale situazione è stata oggetto di ripetute segnalazioni provenienti dalla USL8 (prot. 2782 del 9.01.2013) e dai Vigili del Fuoco (fra i quali prot. 110333 del 23.10.2012; 28788 del 13.3.2013; prot. 120663 del 12.11.2013), che hanno determinato l'emaneazione, da parte di questo Ente, delle seguenti ordinanze:

- 1- ordinanza n. 989 del 29.12.1997, con la quale è stato ordinato ai proprietari di puntellare le parti lesionate delle strutture portanti e di eseguire il consolidamento del fabbricato;
- 2- ordinanza n. 957 del 25.10.2012, con la quale è stato vietato il transito sulla strada del Molino Nuovo, all'altezza dei civici nn. 37,38 e 39;
- 3- ordinanza n. 990 del 07.11.2012, rettificata parzialmente dall'ordinanza n. 998 del 12.11.2012, con la quale è stata dichiarata l'inagibilità del fabbricato in esame, ordinando contestualmente ai proprietari l'esecuzione delle opere di ripristino;
- 4 - ordinanza n. 999 del 12.11.2012 con la quale è stato ordinato al proprietario del fabbricato adiacente, posto al n. 126, il divieto di utilizzo della terrazza adibita a lavanderia del suo appartamento, successivamente revocata con l'ordinanza n. 618 del 24.07.2014;
- 5 - ordinanza n. 197 del 15.03.2013 con la quale è stato ordinato lo sgombero dell'edificio antistante, posto al n. 134, fino all'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato pericolante in oggetto;
- 6 - ordinanza n. 622 del 24.07.2014, con la quale è stata ingiunta la demolizione del fabbricato;

Ricordata, in particolare, l'ordinanza n. 998 emessa in data 12/11/2012, con la quale è stato imposto ai proprietari dell'epoca, dell'immobile sopracitato, Signori Ghinassi Giorgio, Cacioli Eugenio, Pasqui Oriana, Palmimi Lorena e Tonelli Dante, di eseguire le opere di ripristino e consolidamento delle strutture danneggiate, a tutela dell'incolumità pubblica;

Considerato che i Sig.ri Palmimi Lorena e Tonelli Dante dalla data del 17/7/2014 non sono più comproprietari dell'edificio in oggetto, per effetto della sentenza del Tribunale di Arezzo con la quale è stata trasferita al Sig. Giorgio Ghinassi la porzione di fabbricato censita al catasto fabbricati Sezione A Foglio 66, particella 64;

Riscontrato che, dopo numerosi solleciti, i destinatari dell'ordinanza non hanno provveduto a realizzare i lavori necessari a mettere in sicurezza il fabbricato, venendosi così ad aggravare la situazione di pericolo per l'incolumità pubblica e per la circolazione veicolare e pedonale;



Considerato che a causa del perdurante inadempimento dell'ordinanza n. 998/2012, è stata attivata la procedura di esecuzione in danno dei proprietari inadempienti, ai quali è stato notificato l'avvio del procedimento volto all'esecuzione delle opere di messa in sicurezza a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dei medesimi, ai quali sarebbe stato addebitato l'importo anticipato dal Comune stesso;

Dato atto:

- che a seguito del predetto avvio del procedimento, con provvedimento dirigenziale n. 48 del 15.01.2014, veniva aggiudicato all'arch. Sara Tanganelli, tecnico esterno libero professionista, l'incarico di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato in oggetto, al fine di garantire la pubblica e privata incolumità, nell'ambito della procedura di esecuzione in danno nei confronti dei proprietari inadempienti all'ordinanza n. 998/2012, ai fini del recupero della somma anticipata da questo Ente;
- che in data 06/06/2014 con protocollo n. 2014/51199, n. 2014/51281 e n. 2014/51295, è stato depositato il Progetto Definitivo-Esecutivo dei lavori di Messa in Sicurezza del fabbricato in loc. Quarata n. 37-38-39 in Arezzo, comprensivo del quadro economico generale di spesa;
- che da una stima preliminare, così come formalizzata nella relazione tecnica prot. n. 79575 del 07/07/2014, risulta più economico un intervento di demolizione del fabbricato pericolante, in luogo del prospettato intervento di messa in sicurezza;

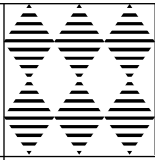
Ricordato che nel luglio 2014 si è resa indispensabile l'esecuzione di lavori di somma urgenza necessari al ripristino ed alla messa in sicurezza di parti pericolanti (porzione di canna fumaria e grondino) sul fabbricato in oggetto, lavori la cui perizia estimativa e l'ordine di servizio di somma urgenza sono stati approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 397 del 6.8.2014;

Ricordato che con l'ordinanza n. 622 del 24/7/2014 è stato disposto, contestualmente all'ordine di messa in sicurezza di cui all'ordinanza n. 998/2012, l'ordine di demolizione del fabbricato in questione, quale ulteriore procedura alternativa all'intervento di messa in sicurezza, considerato il perdurare delle condizioni di pericolo per l'incolumità pubblica, demolizione che consentirà anche di eliminare le condizioni di degrado igienico-sanitario dovuto alla presenza incontrollata di roditori e volatili (topi e piccioni);

Preso atto che anche l'ordinanza n. 622 del 24/7/2014 non è stata adempiuta nei termini fissati (45 giorni dalla notifica avvenuta il 29.07.2014);

Dato atto:

- che con provvedimento dirigenziale n. 931 del 26/3/2015, veniva aggiudicato all'Ing. Massimo Dragoni, tecnico esterno libero professionista, l'incarico di progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori di demolizione del fabbricato in oggetto e il contestuale miglioramento sismico del fabbricato adiacente, al fine di garantire la pubblica incolumità, nell'ambito della procedura di esecuzione in danno nei confronti dei proprietari inadempienti, ai fini del recupero delle somme anticipate da questo Ente;
- che in data 04/05/2015 con protocollo n. 51319 e 05.05.2015 con protocollo 52012, è stato depositato il Progetto Definitivo-Esecutivo dei lavori di demolizione, comprensivo del quadro economico redatto dall'Ing. Massimo Dragoni, dall'Ing. Roberto Rossi



(coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione) e dal Geol. Paolo Landucci (relazione geologica-geotecnica);

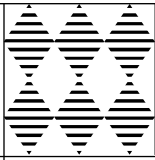
Dato atto che il raffronto tra i costi dei due progetti commissionati, conferma la maggiore economicità dell'intervento di demolizione del fabbricato in questione (€ 200,000), in luogo della semplice messa in sicurezza (€ 248,500), tenuto conto altresì che la demolizione consentirà sempre la possibilità della successiva ricostruzione, il cui costo sarà verosimilmente inferiore rispetto all'ipotesi della mera messa in sicurezza, in quanto, in quest'ultimo caso occorrerebbe sostenere i costi per la rimozione delle opere conseguenti alla messa in sicurezza stessa, oltre a quelli delle successive opere di consolidamento, adeguamento strutturale, funzionale, igienico-sanitario e impiantistico;

Ritenuto che la demolizione del fabbricato di cui trattasi sia necessaria per i seguenti motivi:

- risultano a tutto oggi inadempite, nonostante i ripetuti solleciti, le tre ordinanze (990/2012-998/2012 e 622/2014) emesse dal Comune di Arezzo a tutela dell'incolumità pubblica, permanendo, pertanto il pericolo attuale e concreto, per l'integrità fisica delle persone e per la sicurezza del traffico veicolare e pedonale, con grave pregiudizio per la mobilità dell'intera frazione di Quarata;
- permane a tutto oggi lo stato di criticità sanitaria a causa della colonizzazione, da parte di volatili e roditori dell'immobile in esame, perdurando pertanto, immutato il grave rischio per la salute umana provocato dall'eventualità di infezioni veicolate dai predetti animali che proliferano incontrollati;
- permangono le esigenze di tutela dell'incolumità pubblica, nei confronti del perdurante potenziale pericolo di crollo dell'immobile, che potrebbe imprevedibilmente avvenire in qualsiasi momento, anche a seguito di eventuali eventi sismici, ai quali il nostro territorio è soggetto, nonchè di intensi fenomeni meteorologici;

Ritenuto, inoltre, che la demolizione, in virtù di quanto appena illustrato, rappresenti l'unica soluzione oggi possibile per i seguenti motivi:

- i proprietari, ad eccezione di generiche dichiarazioni di disponibilità manifestate al Comune di Arezzo nel corso della vicenda, alle quali non è tuttavia mai seguita alcuna azione concreta, si sono dimostrati del tutto inerti a provvedere autonomamente all'ottemperanza delle ricordate ordinanze e al ripristino delle basilari condizioni di sicurezza, necessarie all'eliminazione del pericolo per le persone e per le cose e al ripristino delle ottimali condizioni igienico-sanitarie, nonostante sia stato loro notificato più volte, l'avvio del procedimento di esecuzione in danno;
- allo stato attuale l'Amministrazione Comunale è impossibilitata a negoziare con un interlocutore in quanto, per quanto riguarda la quota maggioritaria dell'edificio, il Sig. Giorgio Ghinassi è deceduto in data 3/10/2014 e l'unico figlio, Sig. Ghinassi Cristian, chiamato all'eredità, ha rinunciato in data 31/10/2014 alla stessa, mentre l'unico fratello superstite, da sommarie informazioni assunte, avrebbe anch'egli rinunciato all'eredità; per quanto riguarda la rimanente quota minoritaria dell'edificio, i Sig.ri Cacioli Eugenio e Pasqui Oriana, non hanno mai inteso attivarsi per risolvere le problematiche dell'edificio, nè mediante l'esecuzione concreta della messa in sicurezza, nè mediante il rimborso al Comune delle somme anticipate (benché più volte richiesto);
- il Comune di Arezzo è tenuto, in base ai principi inderogabili dell'ordinamento giuridico, ad esercitare le proprie prerogative di Autorità pubblica competente a tutelare



in ogni modo l'incolumità e la sicurezza della collettività della collettività e a garantire l'adeguato livello delle condizioni igienico-sanitarie dell'abitato, entrambe gravemente compromesse dall'attuale situazione di notevole degrado dell'immobile pericolante;

Considerato che, in ragione dell'urgenza di adempiere alla demolizione, s'intende provvedere all'esecuzione della stessa mediante affidamento ad impresa idoneamente qualificata, e previa richiesta di preventivi, come disposto dall'art. 125 comma 8 del Dlgs n. 163/2006, in analogia con le previsioni di cui all'art. 175 D.P.R. n. 207/2010 ed assumendo il Comune di Arezzo il ruolo di Stazione Appaltante in quanto l'esecuzione dell'intervento di cui trattasi avverrà in sostituzione dei proprietari inottemperanti;

Valutato pertanto che, ai sensi e per gli effetti del suddetto art. 175 - commi 1 e 2 - del D.P.R. n. 207/2010:

- la dichiarazione di urgenza è costituita da tutti gli atti e i documenti richiamati nel preambolo, i quali di per sé documentano e attestano in maniera pienamente adeguata i motivi dello stato di urgenza, le cause che lo hanno provocato, nonché la natura dei lavori necessari per rimuoverlo;
- la perizia estimativa dei lavori di urgenza, è contenuta nel progetto definitivo-esecutivo dei lavori di demolizione, comprensivo del quadro economico, redatto dall'Ing. Massimo Dragoni, dall'Ing. Roberto Rossi (coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione) e dal Geol. Paolo Landucci (relazione geologica-geotecnica), e depositato in data 04/05/2015 con protocollo n. 51319 e in data 05.05.2015 con prot. 52012;

Dato atto che il progetto definitivo-esecutivo è costituito dalla seguente documentazione:

- Relazione generale
- Elenco Prezzi unitari
- Computo Metrico Estimativo delle opere
- Quadro Economico dei lavori
- Schema di contratto e capitolato speciale di appalto
- Piano di Sicurezza e di Coordinamento con cronoprogramma e computo metrico estimativo degli oneri della sicurezza
- Tav. 1- Stato attuale (piante, prospetti e sezioni) con rilievo delle fessure
- Tav. 2 - Piante stato di progetto
- Tav. 3 - Prospetto, sezioni e particolari costruttivi di progetto
- Relazione tecnica illustrativa
- Relazione di calcolo
- Fascicolo di calcolo
- Relazione geologica
- Piano di manutenzione
- Modello A per pagamento oneri di istruttoria
- Valutazione sulla sicurezza;

Rilevato che gli interventi comporteranno una spesa complessiva di € 200.000, di cui € 124.890,48 per lavori, € 22.575,00 per oneri della sicurezza ed € 52.534,52 per somme a disposizione;



Considerato che si procederà all'affidamento delle suddette opere previa richiesta di preventivi a ditte idoneamente qualificate, ai sensi dell'art. 125 comma 8 del D.Lgs 163/2006;

Dato atto che ai sensi dell'art. 134 comma 3, della LR 65/2014, l'intervento di demolizione nonché l'ipotesi della successiva ricostruzione è conforme alle vigenti prescrizioni urbanistiche ed edilizie;

Dato infine atto che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 33, comma 1 e 15, comma 3 del D.P.R. n. 207/2010 e così come determinato dal direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica in qualità di R.U.P. dell'intervento, in relazione alla tipologia dell'intervento, gli elaborati costituenti il progetto in discorso sono conformi ai contenuti essenziali prescritti dalla citata normativa, e comunque tali da garantire la qualità progettuale;

Visto il *parere favorevole* del Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Dlgs. 18.08.2000 n. 267 motivato come segue:

Parere favorevole in quanto:

- la demolizione dell'edificio in esame consente di eliminare definitivamente la perdurante situazione di pericolo concreto e attuale per l'incolumità pubblica, ripristinando nello stesso tempo le condizioni igienico-sanitarie ottimali;
- la demolizione consentirà sempre la possibilità della successiva ricostruzione, il cui costo sarà verosimilmente inferiore rispetto al primo progetto di messa in sicurezza, che comporterebbe, ai fini della ricostruzione, i costi della rimozione delle opere conseguenti alla messa in sicurezza stessa, oltre ai costi delle successive opere di consolidamento, adeguamento strutturale, funzionale, igienico-sanitario e impiantistico;

Visto il parere di regolarità contabile, espresso dal direttore del Servizio finanziario sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267 del 18/8/2000, che recita:

“Parere favorevole in riferimento a quanto chiarito nella relazione tecnica redatta ai sensi dell'articolo 52 del vigente regolamento di contabilità da parte del direttore del Servizio pianificazione urbanistica”.

Visto il D.lgs. n. 163 del 12.04.2006 e l'art. 175 del DPR n. 207/2010;

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

Con votazione unanime,

DELIBERA

di approvare, per i motivi espressi in narrativa, il progetto definitivo ed esecutivo di demolizione del fabbricato posto in loc. Quarata nn. 37,38 e 39 e miglioramento sismico del fabbricato adiacente, redatto dall'Ing. Massimo Dragoni con la collaborazione dell'Ing. Roberto Rossi e del Geol. Paolo Landucci, inerente l'esecuzione dei lavori urgenti dell'importo complessivo di € 200.000, di cui € 124.890,48 per lavori, € 22.575,00 per oneri della sicurezza ed € 52.534,52 per somme a disposizione, necessari alla demolizione del fabbricato pericolante;

di approvare il seguente quadro economico dell'intervento:

G.C. n. 284 del 15/05/2015



GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

IMPORTO DEI LAVORI	
Lavori a base d'asta	124.890,48
Oneri per la sicurezza	22.575,00
Totale dei lavori	147.465,48
Somme a disposizione	
Iva al 22%	16.494,50
Iva al 10%	7,249,05
Imprevisti ed arrotondamenti	16,707,48
Spese amministrative	286,25
Spese tecniche 8%	11.797,24
Totale somme a disposizione	52.534,52
TOTALE GENERALE	200.000,00

di procedere, in ragione dell'urgenza di provvedere stante l'inadempienza dei proprietari, in analogia a quanto previsto dall'art. 175 del D.P.R. n. 207/2010, dando atto che:

- ai sensi e per gli effetti del comma 1 del citato art. 175, la dichiarazione di urgenza è costituita da tutti gli atti e i documenti richiamati nel preambolo, i quali di per sé documentano e attestano in maniera pienamente adeguata i motivi dello stato di urgenza, le cause che lo hanno provocato, nonché la natura dei lavori necessari per rimuoverlo;
- ai sensi e per gli effetti del comma 2 del medesimo art. 175, la perizia estimativa dei lavori di urgenza è contenuta nel progetto definitivo-esecutivo dei lavori di demolizione, comprensivo del quadro economico, redatto dall'Ing. Massimo Dragoni, dall'Ing. Roberto Rossi (coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione) e dal Geol. Paolo Landucci (relazione geologica-geotecnica), e depositato in data 04/05/2015 con protocollo n. 51319 e in data 05.05.2015 con prot. 52012;
- come previsto dalla normativa sui contratti pubblici ed in particolare dall'art. 125 comma 8 del Dlgs n. 163/2006, l'affidamento della demolizione di cui trattasi avverrà mediante affidamento da effettuarsi, da parte del Servizio Progettazione Opere Pubbliche, nei confronti di impresa idoneamente qualificata, e previa richiesta di preventivi;

di impegnare la somma di € 200.000,00, mediante i fondi presenti al Capitolo 11351 del Bilancio 2015, imp. n. 1996 che si assume con il presente atto, dando atto che con la deliberazione della Giunta Comunale n. 254 del 6.5.2015 è stato effettuato il prelevamento dal fondo di riserva ad integrazione dello stesso capitolo 11 351;

di stabilire che le somme degli interventi di cui alla presente deliberazione, unitamente a quelle già sostenute dall'Ente, verranno poste a carico dei proprietari inadempienti alle ordinanze n. 998 del 12.11.2012 e n. 622 del 24.07.2014, nell'ambito della procedura di esecuzione in danno attivata nei loro confronti, ai fini del recupero della somma anticipata da questo Ente;



GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

di comunicare la presente deliberazione ai soggetti titolari di diritti reali sull'immobile pericolante, e su quello limitrofo (numeri civici 35 e 36) oggetto dei lavori di miglioramento sismico;

di dare atto che ai sensi dell'art. 134 comma 3, della LR 65/2014, l'intervento di demolizione, nonché l'ipotesi della successiva ricostruzione è conforme alle vigenti prescrizioni urbanistiche ed edilizie;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, con separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

-/ai

Il Segretario

DOTT. MARCELLO RALLI



Il Presidente

STEFANO GASPERINI