



COMUNE DI NAPOLI
AREA TUTELA DEL TERRITORIO
Servizio Sicurezza Abitativa

Ordinanza sindacale n.35 del 03.09.2025

OGGETTO: Provvedimento a tutela della pubblica incolumità per il fabbricato di vico Storto S. Anna a Palazzo n°8. ID. n°913/25.

IL SINDACO

Premesso che il Personale del Servizio Sicurezza Abitativa del Comune di Napoli, in data 22 luglio 2025 ha effettuato un sopralluogo congiunto con omissis (successivamente è stata redatta relazione tecnica PG/2025/0674662 del 25/07/2025) presso l'immobile in vico Storto S. Anna a Palazzo n.8 per verificare lo stato di manutenzione dello stabile, con particolare riferimento ai solai interpiano delle abitazioni, alle facciate interne ed esterne dell'edificio e delle parti comuni. L'edificio è realizzato in muratura di tufo a blocchi regolari. Lo stesso si sviluppa con accesso da un cortile interno, che si presenta in stato di degrado avanzato, evidenziando ampie porzioni di intonaco distaccato dalle superfici murarie. Dal cortile, al piano terra, si accede: Sulla destra, alla prima unità abitativa, la quale non è stata ispezionata in quanto inaccessibile al momento del sopralluogo; Alla scala interna in muratura, costituita da archi rampanti poggianti su volte di piano, la quale serve i quattro livelli superiori. Sulla verticale sinistra, locale ad uso deposito, non ispezionata; Proseguendo ancora sulla verticale sinistra, si accede a una vanella interna, le cui facciate si presentano in pessime condizioni di conservazione. All'interno di tale vanella si trovano due unità, di cui: 1. L'unità di sinistra, destinata ad uso abitativo, è stata ispezionata, ed all'interno non sono stati rilevati quadri fessurativi né alle strutture verticali né al solaio di copertura. Tuttavia, si segnala la presenza di umidità localizzata nella zona adiacente ai servizi igienici, in corrispondenza del solaio soprastante. L'unità risulta inoltre sovrastata esternamente da una copertura provvisoria, installata per prevenire la caduta di materiale murario incoerente proveniente dal livello superiore. Tale apparato murario, come riferito in loco, è stato oggetto di interventi di spicconamento in tempi recenti. Si evidenzia lo stato precario della copertura stessa, che ha generato infiltrazioni d'acqua all'interno dell'abitazione, come segnalato anche dal conduttore. 2. Nel locale a destra, adibito a deposito si riscontrano sul solaio di copertura e sulle volte infiltrazioni rilevanti e abbondante presenza di umidità e muffa, che hanno determinato il degrado dell'intonaco. Procedendo lungo la scala, si rileva un lieve quadro fessurativo, concentrato in particolare in corrispondenza dei pianerottoli. Il primo pianerottolo presenta un marcato ammaloramento dell'intonaco, riconducibile a fenomeni di infiltrazione d'acqua. Dal pianerottolo del primo piano si accede a: Due unità abitative con ingresso a destra (verticale sinistra rispetto all'androne principale): Unità "1/a" (così denominata secondo rilievo grafico): non si riscontrano quadri fessurativi né altre anomalie significative. Unità "1/b" (così denominata secondo rilievo grafico): si presenta in condizioni critiche. Il solaio di calpestio in legno evidenzia precarie condizioni di stabilità, con avvallamenti diffusi e un quadro fessurativo rilevante, in particolare nei vani della camera da letto e della cucina. Unità con ingresso a sinistra (individuata come unità 2): si rilevano porzioni di pavimentazione divelta, gravi condizioni di infiltrazioni d'acqua interessanti interi ambienti, provenienti dal livello superiore e fessurazioni in corrispondenza del balcone affacciato sulla vanella. Proseguendo al secondo piano: Unità con ingresso a destra (verticale sinistra, indicata come unità 3): si evidenzia un quadro fessurativo a carico delle strutture verticali della camera da letto, accompagnato da eccessiva flessibilità del solaio ligneo di calpestio, che denota seri elementi di criticità. Anche il solaio di copertura risulta interessato da dissesti causati da infiltrazioni e umidità. Unità con ingresso a sinistra rispetto al pianerottolo (verticale opposta) indicata come unità 4: si rilevano fessurazioni di lieve entità, mentre nel locale bagno si osserva ammaloramento dell'intonaco sul soffitto, dovuto a umidità e infiltrazioni, con travi in evidenza a causa dello sfondellamento del solaio. Dal terrazzino con affaccio sulla vanella interna risultano evidenti distacchi d'intonaco e fessurazioni leggere, con presenza di opere provvisorie già installate. Al terzo piano, nell'unità con accesso a destra sul pianerottolo (verticale sinistra, unità 5), l'indagine visiva ha

rilevato: Fessurazioni importanti delle strutture verticali nel soggiorno, affacciato sul cortile interno; Solaio ligneo con eccessiva flessibilità; Gravi condizioni di degrado del soggiorno e delle camere da letto; Fessurazioni significative nella camera da letto, in corrispondenza degli angoli superiori e della parete opposta alla porta d'ingresso; Pavimentazione divelta in diversi punti; Solaio di copertura gravemente lesionato. L'unità posta al quarto piano, con ingresso a destra salendo sul pianerottolo (indicata come unità 7), si presenta in uno stato fortemente critico, attribuibile alla saturazione delle pareti per infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura e dal cattivo isolamento esterno perimetrale. Su una delle pareti perimetrali si evidenzia una lesione orizzontale, compatibile con un cedimento del solaio di calpestio. Analoghe criticità si osservano nella copertura del vano scala. Inoltre, si segnala l'ammaloramento del cornicione del cortile interno, con espulsione del copriferro. Dall'analisi effettuata, si evince che le principali problematiche strutturali interessano prevalentemente gli appartamenti ubicati lungo la verticale sinistra dell'edificio, rispetto all'ingresso dell'androne principale. In particolare: I solai in legno presenti lungo tale verticale risultano gravemente deteriorati, con porzioni prossime al collasso; L'intero apparato murario perimetrale, in special modo quello afferente alla verticale sinistra e alla vanella interna, presenta un quadro fessurativo diffuso e condizioni di evidente degrado. Tale situazione denota un precario stato di conservazione dell'intero fabbricato, che comporta l'impraticabilità dei vani e degli immobili ispezionati sopra descritti nonché, a scopo precauzionale, di tutte le restanti immobili facenti parte dell'edificio, ovvero dell'intero edificio, e richiede l'immediata esecuzione di interventi di messa in sicurezza, sia strutturali che di ripristino della salubrità e funzionalità degli ambienti.

Rilevato che agli atti del *Servizio Sicurezza Abitativa*, nonostante la diffida, non risulta acquisito idoneo *certificato di regolare esecuzione dei lavori di eliminato pericolo* relativo ai dissesti sopra indicati.

Considerato che allo stato i dissesti rilevati costituiscono potenziali pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e, pertanto, sussiste l'urgenza di provvedere a eseguire i relativi accertamenti con le eventuali opere provvisorie di messa in sicurezza al fine di eliminare ogni pericolo per la tutela di incolumità delle persone e integrità dei beni.

Visti

- la Legge n.241 del 7 agosto 1990 smi, *Nuove norme sul procedimento amministrativo*;
- il Decreto legislativo n.267 del 18 agosto 2000 smi, *Testo unico sull'ordinamento degli enti locali* e in particolare l'articolo 54, comma 4 prevede che il Sindaco, quale ufficiale di Governo, adotta provvedimenti contingibili e urgenti al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica;
- il *Regolamento edilizio* approvato con decreto dell'Amministrazione provinciale n.604 del 6 agosto 1999, così come modificato e integrato dalle norme di attuazione della variante generale al Prg, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 e dalla Delibera Consiliare n.37 del 18 novembre 2011.

Preso atto che il presente provvedimento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di cui all'art.6, co.1 del Regolamento UE 2016/679 e opportunamente nascosti ed oscurati

Tanto premesso,

Il Dirigente
Valeria Vanella

ORDINA

A omissis, quale fondazione proprietaria dell'intero edificio sito in vico Storto S. Anna a Palazzo n°8:

- a non praticare né far praticare tutte le unità immobiliari poste sulla verticale sinistra, nonché quella sita all'ultimo piano posta a destra, fino ad eliminato pericolo;
- a non praticare né far praticare tutte le aree delle altre unità immobiliari dell'edificio a ridosso dei dissesti, fino ad eliminato pericolo;
- ad effettuare una verifica tecnica della scala e nelle more non far praticare le aree a ridosso dei dissesti fino ad eliminato pericolo;

- ad effettuare la verifica tecnica di tutte le facciate dell'edificio, interne ed esterne, compreso ogni elemento aggettante; a non praticare né far praticare le aree, pubbliche e private, sottostanti le facciate dell'edificio né ogni tipo di affaccio dello stesso provvedendo ad adeguata inibizione delle aree;
- ad eseguire immediatamente senza alcun indugio tutte le misure necessarie per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità dei beni da temuti crolli/cedimenti della struttura stessa, mediante l'esecuzione dei relativi accertamenti tecnici con le eventuali opere di messa in sicurezza dei luoghi, in ottemperanza all'articolo 47 del Regolamento edilizio, e di quanto ritenuto necessario per rimuovere lo stato di pericolo;

Il soggetto destinatario del provvedimento, ultimate le opere di assicurazione e/o gli accertamenti, è tenuto a presentare al *Servizio Sicurezza Abitativa*, tramite invio telematico a mezzo PEC, al protocollo generale del Comune di Napoli e al medesimo Servizio, il relativo **certificato di regolare esecuzione dei lavori di eliminato pericolo** (Modello CEP) redatto secondo il modello periodicamente aggiornato prelevabile dal sito istituzionale del Comune di Napoli alla area tematica "Urbanistica, Patrimonio, Politiche per la Casa, Cimiteri cittadini" sottosezione "*Servizio Sicurezza Abitativa*", dal quale deve risultare che a seguito degli accertamenti effettuati e degli interventi eseguiti è stato eliminato ogni pericolo per la pubblica incolumità per la tutela delle persone e integrità dei beni specificando se le zone interdette possono essere praticate oppure se persistono limitazioni alla praticabilità. Lo stesso, inoltre, deve contenere in calce la seguente dicitura: «si solleva l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità nei confronti di terzi per quanto intimato nella diffida».

Il medesimo soggetto viene informato che:

- eventuali danni a persone e cose derivanti dal mancato rispetto del presente provvedimento saranno a carico dello stesso soggetto destinatario del medesimo provvedimento;
- l'accesso alle aree interdette sarà consentito esclusivamente ai tecnici abilitati e alle ditte incaricate per l'effettuazione del ripristino delle condizioni di sicurezza;
- in caso di inottemperanza sarà inoltrata denuncia all'Autorità Giudiziaria per i reati di cui agli articoli 650 e 677 del *Codice Penale*, salvo ogni ulteriore provvedimento e sanzioni previste dalla normativa vigente, anche nel caso di presentazione di CEP difforme alle modalità indicate;
- per l'esecuzione delle opere definitive di sistemazione dell'immobile si dovrà acquisire idoneo titolo edilizio, nonché i relativi atti di assenso rilasciati dagli enti competenti;
- va regolarizzata presso il servizio competente l'eventuale occupazione di suolo pubblico interessato dall'interdizione delle aree e/o dall'installazione di opere di messa in sicurezza ai sensi del vigente *Regolamento COSAP*;
- il presente provvedimento potrà essere impugnato al *Tribunale Amministrativo Regionale della Campania* entro il termine di 60 giorni dalla notifica, ovvero, entro 120 giorni con ricorso straordinario al *Presidente della Repubblica* nei modi previsti dal *Codice del processo amministrativo* approvato con Dlgs n.104 del 2 luglio 2010 smi.

Il presente provvedimento è sottoscritto digitalmente.

Il Sindaco
Gaetano Manfredi

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'articolo 24 del Decreto Legislativo n.82 del 7 marzo 2005 smi, Codice amministrazione digitale. Il presente provvedimento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'articolo 22 del Dlgs n.82/2005 smi.