

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)



ORDINANZA EDILIZIA PRIVATA

n. 1/2026 del 01/04/2026

OGGETTO: ORDINANZA DI INTERDIZIONE IMMEDIATA AL PASSAGGIO O SOSTA DI PERSONE O COSE MEDIANTE IL TRANSENNAMENTO DELL'AREA INTERESSATA DALLA SITUAZIONE DI PERICOLO E MESSA IN SICUREZZA

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 12/10/2017 è stato "Approvato" il Piano di Lottizzazione Convenzionata "CPR/B" Tor Lupara - via Nomentana - via Settembrini ai sensi dell'art. 1/Bis della L.R. n. 36/87 e l'autorizzazione alla stipula della Convenzione;
- in data 05/01/2018 conprot. 325 è stata trasmessa alla Regione Lazio tutta la documentazione inerente il Piano di Lottizzazione Convenzionata "CPR/B" Tor Lupara - via Nomentana - via Settembrini ai sensi dell'art. 1/Bis della L.R. n. 36/87, per la verifica di conformità del Piano alle disposizioni di legge e che entro i successivi sessanta giorni non è pervenuta da parte della Regione Lazio la verifica di conformità allo strumento urbanistico generale, alle norme urbanistiche e alle disposizioni della L.R. 36/87 e che pertanto la suddetta verifica si intende favorevolmente resa;
- in data 03/08/2018 è stata stipulata la Convenzione per l'attuazione del comparto denominato "CPR/B Tor Lupara, via Nomentana Via Settembrini e l'atto di cessione gratuita delle aree a firma del notaio dott. Raffaele Casertano rep. 86900 racc. 37674;
- in data 21/06/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 58 per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primarie da realizzare alla IDEALCASA s.r.l.;
- in data 12/06/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 16 del 12/06/2008 in Variante al Permesso di Costruire n. 58/2004 relativo all'aggiornamento del nuovo tracciato fognario realizzato, facente parte dei lavori di OO.UU. primarie previste dal Piano di Lottizzazione;
- in data 04/10/2018 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 85 relativo alla "Variante alle opere di urbanizzazione primarie ricadenti all'interno del piano di lottizzazione convenzionato denominato "CPR/B -Tor Lupara" di cui ai permessi di costruire n. 58/2004 e n. 16/2008";
- in data 24/03/2020 è stata presentata la SCIA prot. 9581, variante non sostanziale al Permesso di Costruire n. 85 del 04/10/2018 ai sensi dell'art. 22 comma 2bis del DPR 380/01;
- con D.D. n. 376 del 06/04/2020 veniva incaricato il tecnico Arch. LENTINI ROBERTA per

effettuare il relativo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria connesse al Piano di Lottizzazione Convenzionata "CPR/B" Tor Lupara - via Nomentana - via Settembrini;

- con D.D. n. 496 del 16/05/2020 venivano autorizzate le opere di urbanizzazione in variante di cui alla SCIA prot. 9581 del 24/03/2020;
- in data 20/05/2020 con prot. 17250 è pervenuto da parte dell'Arch. LENTINI ROBERTA il certificato di collaudo tecnico-amministrativo;

VISTO che in data 11/01/2022 con prot. 864 veniva redatta relazione di servizio da parte del personale dell'ufficio tecnico comunale con la quale si evidenziava la presenza di un fenomeno franoso;

VISTO che la suddetta relazione prot. 864/2022 ha generato l'ordinanza n. 1 del 14/01/2022;

VISTA l'ordinanza n. 1 del 14/01/2022 nella quale si ordinava alla IDEALCASA S.R.L. di provvedere a quanto di seguito riportato:

- **l'interdizione immediata al passaggio o sosta di persone o cose mediante il transennamento dell'area interessata dalla situazione di pericolo;**
- **di rimettere a questo Comune, entro e non oltre trenta giorni dalla data di notifica del presente atto, una relazione dettagliata, a firma di un tecnico qualificato e responsabile, riguardante l'accurata verifica dello stato delle strutture interessate dal fenomeno franoso e di quelle attigue, nonché tutti i lavori di assicurazione, consolidamento e definitivo ripristino che il caso richieda nonché quanto necessario a tutela dell'incolumità delle persone e della preservazione delle cose;**
- **di far eseguire, quanto prima e sotto la direzione di un tecnico abilitato e responsabile, tutti i lavori di assicurazione e definitivo ripristino che il caso richieda previa presentazione di idoneo titolo edilizio;**

CONSIDERATO che alla data del 01/12/2023 non risultava pervenuta presso l'Ufficio Edilizia Privata alcuna comunicazione in merito a quanto disposto.

VISTA la relazione, prot. RPG/1457/2023, dell'avvenuta Ottemperanza all'Ordinanza n. 1 del 14/01/2022 effettuata dal Comandante della Polizia Locale Dr. Francesco Spagnoletti unitamente a personale del Comando in data 07/12/2023 nella quale si riscontrava *“l'avvenuta apposizione di una maglia di blocchi in cemento armato, a distanza predefinita e regolare uno dall'altro, subito davanti alla struttura di contenimento della terrazzata posta a quota più alta dell'intero complesso edilizio, nel tentativo di contrastare il dilavamento del terreno di fondazione per effetto delle acque piovane e consentirne lo scorrimento più efficace”*, pervenuta in data 17/03/2026 con prot. 10947;

VISTA la segnalazione di imminente pericolo di crollo pervenuta con prot. 8153 del 26/02/2026;

VISTO il nuovo sopralluogo effettuato, a seguito della suddetta nota prot. 8153/2026, in data 16/03/2026 dal Comandante della Polizia Locale Dr. Francesco Spagnoletti unitamente a personale del Comando allo scopo di accertare lo stato di fatto dell'intervento manutentivo di messa in sicurezza effettuato in ottemperanza all' Ordinanza n. 1 del 14/01/2022 nel quale è stato accertato *“che l'intervento di messa in sicurezza eseguita dalla società IDELACASA S.R.L., non ha retto alla prova del tempo a causa anche dei numerosi eventi meteorologici intercorsi nel periodo, franando di conseguenza a valle della terrazzata che costeggia le abitazioni residenziali”* trasmesso all'ufficio Edilizia Privata con protocollo del 17/03/2026 n. 10947;

CONSIDERATO che, stante l'attuale situazione di pericolo, segnalata con nota prot. 8153/2026 e accertata con relazione prot. 10947/2026 dal Corpo di Polizia Locale, l'intervento effettuato non ha garantito il contenimento del terreno il quale ha nuovamente generato eventi franosi nello specifico ha interessato le particelle 1236 e 1237 del Foglio 37 Sez. Mentana;

CONSIDERATO che come specificato nell'Ordinanza n. 1 del 14/01/2022 l'attuale distanza posta tra i pali di fondazione del muro in oggetto non garantisce il contenimento del terreno per il quale potrebbero verificarsi ulteriori smottamenti dello stesso causati probabilmente anche da fenomeni piovosi verificatisi nell'ultimo periodo;

RITENUTO necessario che chi di dovere provveda in tempi brevi a far eseguire, sotto la guida di un tecnico qualificato e responsabile, un'accurata verifica dello stato delle strutture esistenti nonché realizzare tutti i lavori di assicurazione, consolidamento che il caso richieda;

RITENUTO individuare nei soggetti destinatari del presente provvedimento la Società IDEALCASA s.r.l. e il suo legale rappresentante Sig.ra TASSI MAGGIORINA in qualità di proprietari della particella n. 1236, nonché detentori della particella n. 1237 in quanto ad oggi non sono state prese in consegna, da parte del Comune di Fonte Nuova, le opere di urbanizzazione primaria realizzate;

CONSIDERATA la necessità di adottare i provvedimenti di competenza a salvaguardia dell'incolumità delle persone e per la preservazione dei beni;

CONSIDERATO che non risultano prese in carico, da parte dell'Ente, le opere realizzate ed oggetto di movimenti franosi;

RITENUTO necessario dover emettere una nuova ordinanza affinché sia disposta l'interdizione dell'area al passaggio o sosta di persone o cose mediante il transennamento dell'area interessata dalla situazione di pericolo;

VISTO l'art. 107 del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" di cui al decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 e successive modificazione e integrazioni;

ORDINA

ai seguenti nominativi:

- **IDEALCASAS.R.L.**, con sede in OMISSIS via OMISSIS c.f.OMISSIS pec idealcasa@inpec.it, in qualità di proprietaria dell'immobile distinto al Catasto terreni al foglio n.37 Sez Mentana p.lla 1236, nonché detentrica dell'area individuata al Catasto terreni al foglio n. 37 Sez Mentana p.lla 1237 di proprietà comunale;
- **TASSI MAGGIORINA**, nata a OMISSISOMISSISOMISSISOMISSIS ilOMISSISresidente in OMISSISOMISSISOMISSISOMISSISOMISSISOMISSISOMISSISOMISSISOMISSIS, in qualità di Legale Rappresentante della Società IDEALCASA SRL;

di provvedere a quanto di seguito elencato:

- **l'interdizione immediata al passaggio o sosta di persone o cose mediante il transennamento dell'area interessata dalla situazione di pericolo;**
- **di rimettere a questo Comune, entro e non oltre trenta giorni dalla data di notifica del presente atto, una relazione dettagliata, a firma di un tecnico qualificato e responsabile, riguardante l'accurata verifica dello stato delle strutture interessate dal fenomeno franoso e di quelle attigue, nonché tutti i lavori di assicurazione, consolidamento e definitivo ripristino che il caso richieda nonché quanto necessario a tutela dell'incolumità delle persone e della preservazione delle cose;**

