COMUNE DI CALTANISSETTA
Provincia di Caltanissetta
Direzione II
2° Servizio – Edilizia

Rif. Int. n. 24 del 28.08.2024

Oggetto : Invito – diffida lavori urgenti ed indifferibili da eseguire in C.so Vittorio Emanuele, 22, 26 e 26 bis per il decoro e la salvaguardia delle aree urbane (art. 70 comma 16 Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 23.05.2024).

VISTE le risultanze dell'accertamento come da verbale di sopralluogo trasmesso con nota del 24.07.2024 Prot. n. 79208, redatto dall'Arch. Fabrizio Maria Volpe, che a seguito di segnalazione della Nota prot. 0027431/2024 del 07.03.2024 della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta, in data 04/05/2024 si recava, presso il fabbricato sito in C.so Vittorio Emanuele, 22, 24 e 26 catastato al foglio di mappa 299 part.lla 199, riscontrando quanto segue:

I civici in oggetto afferiscono all'edificio denominato "Palazzo Barile" qualificato come edificio di interesse storico — architettonico dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta, mittente della Nota, la quale chiedeva un intervento, ai fini del decoro urbano attraverso apposita Ordinanza, finalizzato alla rimozione delle vetrine e pensiline in disuso dalla facciata dell'edificio.

Come da segnalazione si riscontrava la presenza delle due pensiline e delle vetrine, elementi estranei all'organismo edilizio in quanto realizzati in epoca relativamente recente e funzionali alle attività commerciali presenti al piano terra ma non più utilizzate da tanto tempo.

La prima pensilina è posta sul lato sinistro del palazzo (foto n. 2) sopra le vetrine dell'unità immobiliare ubicata al piano terra e avente accesso dal civico n. 22. Questa mostra segni di forte degrado, dovuti al tempo e all'assenza di manutenzione, attraverso i quali è stato possibile constatare che la struttura portante è stata realizzata con lame metalliche. La pensilina è intonacata con malta cementizia molto deteriorata. Sull'intradosso della pensilina sono presenti due corpi illuminanti del tipo "a faro" con tubi corrugati contenenti cavi elettrici che si dipartono da questi fino alla vetrina sottostante.

La seconda pensilina (foto n. 4) è posta superiormente alle vetrine dell'unità immobiliare ubicata al piano terra e avente accesso dai civici 26 e 26 bis del Corso Vittorio Emanuele. Questa risulta a prima vista integra; sono presenti alcune scrostature di intonaco localizzate all'intradosso, ma non bastevoli a fare pervenire ad informazioni certe circa la tipologia costruttiva utilizzata. Presentano invece segni di degrado sia il rivestimento in materiale metallico del frontalino della pensilina, la cui superficie presenta porzioni corrose e arrugginite, sia i sei corpi illuminanti al neon sottostanti alla pensilina, al di sotto di uno dei quali è presente un cavo elettrico penzolante (foto n. 6). Come appresso relazionato trattasi di pensilina realizzata con progetto del 1970, quindi da ben 54 anni.

Le vetrine in metallo e vetro, poste al di sotto delle pensiline, sono di vecchia installazione e risultano oggi in cattivo stato di conservazione, con parti corrose e arrugginite, palesando problematiche relative non solo al decoro urbano, ma anche alla sicurezza. Entrambe le vetrine sporgono dal filo della facciata, riducendo la profondità del marciapiede con conseguente limitazione della fruibilità di quest'ultimo da parte dei pedoni che lo percorrono, a maggior

ragione per le persone con mobilità ridotta. Le unità immobiliari a cui afferiscono sono oggi vuote e non è presente alcuna attività commerciale da diversi anni, a scapito della necessaria manutenzione.

Si è riscontrata anche la presenza di cavi a servizio dell'unità immobiliare avente accesso dal civ. 22 di Corso Vittorio Emanuele, che, dipartendosi da un motore esterno di condizionamento posto sulla facciata prospiciente su vicolo Saetta, corrono sulla facciata fino ad entrare all'interno della vetrina (foto n. 7).

Le pensiline e le vetrine, coprendo e impegnando in parte il marciapiede pubblico antistante all'edificio in questione, devono garantire la fruibilità del marciapiede e quindi la pubblica incolumità.

Altra criticità riscontrata in sede di sopralluogo riguarda la presenza di un rivestimento della facciata realizzato in materiale lapideo e collocato tra questa e le vetrine afferenti all'unità immobiliare avente accesso dai civici nn. 26 e 26 bis.

Riscontrata la necessità di reperire informazioni sulla connessione delle pensiline con la facciata dell'edificio lo scrivente si recava presso il palazzo "Barile di Turolifi" sede dell'azienda "Caltaqua", dove gli veniva concesso dal personale dell'ente, di accedere ai balconi prospicienti all'edificio in oggetto per effettuare un rilievo fotografico dall'alto. Si constatava che le pensiline in questione inglobano al loro interno parte delle mensole poste sotto i balconi del piano primo del palazzo Barile (foto nn. 3 e 5).

Il rilievo fotografico evidenzia anche come l'estradosso delle pensiline sia oggetto dello stazionamento di colombe che probabilmente, indisturbate, vi nidificano, con conseguente presenza di guano e sporcizia varia, aggravando la questione del Palazzo Barile di un ulteriore criticità, quella igienico-sanitaria (foto nn. 3 e 5).

Attraverso una ricerca effettuata presso gli archivi comunali è stato possibile reperire il progetto di realizzazione del "prospetto" (termine utilizzato nell'autorizzazione comunale) afferente all'attività commerciale "Catalano" ubicata ai nn. 28 e 30 di Corso Vittorio Emanuele (oggi civici 26 e 26 bis), presentato in data 21/09/1970 dalla ditta Catalano Michele e approvato in data 05/01/1971 con prot. 33682/4710-V^ con la "....condizione che lo sporto massimo delle vetrine non superi quello dell'adiacente negozio della "Cicogna ", che l'altezza e lo sporto massimo della pensilina siano conformi a quelli del vicino negozio "Spatafora" il tutto in conformità al disegno di progetto rielaborato, di cui si restituisce una copia munita del progetto di approvazione".

Relativamente all'unità immobiliare sita al civ. 22 di Corso Vittorio Emanuele, dove è presente ancora l'insegna "Pandemonio junior", non è stata trovata agli atti del Comune la pratica di approvazione dell'impianto vetrine-pensilina. Tale irreperibilità non rende certezza dell'inesistenza dell'autorizzazione, considerato che era usanza di quei tempi, da parte del Comune di Caltanissetta, autorizzare vetrine sporgenti rispetto alla facciata al fine di usufruire di maggiore spazio di esposizione all'esterno. Esaustiva in tal senso una fotografia (foto n. 8) allegata alla pratica della ditta "Catalano", precedentemente citata, nella quale sono visibili le vetrine del negozio "La Cicogna", uno schizzo a pennarello relativo al progetto del "Prospetto" della ditta

"Catalano" e più in lontananza la vetrina del negozio "Spatafora", tutte sporgenti rispetto alla facciata e sovrastate da pensilina.

Agli atti di questi uffici sono presenti tre pratiche di progetti relativi al "prospetto" del vicino negozio "Spatafora", non più esistente, nel primo dei quali, risalente al 1954, veniva autorizzata la ".... Ditta Spatafora Vincenzo a potere eseguire la costruzione di un prospetto per negozio di calzature in questo Corso Vittorio Emanuele n. 36-38 ed in conformità del disegno di progetto.....".

Nella relazione illustrativa del tecnico incaricato si legge testualmente che "La trasformazione di cui sopra sarà eseguita allargando i vani di apertura attualmente esistenti. L'apparato vetrina, montanti, fianchi ecc. sarà in metallo, parti visibili in "ottone ghiacciato " e sporgerà dal muro di cm. 30 onde usufruire di esposizione esterna... ".

Entrare nel merito del perché tali elementi abbiano potuto essere autorizzati non gioverebbe allo scopo della presente disamina. Di sicuro erano tempi diversi come era diverso l'approccio ai beni di interesse storico-architettonico.

L'edificio in questione si trova in z.t.o. Al - La città feudale e dell'ottocento (art. 15 delle Norme di Attuazione della Variante generale di revisione del P.R.G. Vigente), rientra tra quelli indicati all'art. 2 della L.R. n. 13 del 10/07/2015 lettera e) Edilizia Monumentale Speciale (palazzi storici) A ,ed è soggetto a vincolo diretto giusto Decreto n. 7535 del 3 1/12/1992, non presente tra la documentazione agli atti di questo ufficio.

Tanto le pensiline quanto le vetrine non si limitano, a parere dello scrivente, ad offendere l'interesse storico-architettonico attribuito all'edificio dalla Soprintendenza, ma risultano anche anacronistici, considerato che le unità immobiliari alle quali afferiscono sono oggi vuoti e le vetrine non sono soggette a manutenzione da molto tempo.

Ai commi 14 e 15 dell'art. 70 del Regolamento Edilizio Unico, adottato dal Consiglio Comunale di Caltanissetta con Deliberazione n. 28 del 23/05/2024, si legge:

"....14 Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

"....15. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana....".

Ribadendo quanto relazionato in merito alle criticità riscontrate in ordine al pubblico decoro, all'igiene pubblica e alla sicurezza socio-ambientale lo scrivente propone di adottare un provvedimento a carico dei proprietari degli immobili ubicati al piano terra ad aventi accesso dagli attuali civici 22, 26 e 26 bis, ai sensi dei commi 16, 17 e 18 dell'art. 70 del sopracitato Regolamento Edilizio Unico, che si riportano testualmente:

".....16. L 'Amministrazione comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la

salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano manutenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.

17. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale comunale, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.

18. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto tali spese saranno riscosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti ai sensi del presente e del precedente articolo è prevista una sanzione commisurata a € mq di consistenza catastale degli immobili.

La Ditta dovrà ottenere gli atti di assenso previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

VISTO l'art. 70 comma 16 Regolamento Edilizio adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 23.05.2024;

Accertato tramite collegamento con l'archivio informatico del Catasto che i proprietari catastali sono i soggetti sotto elencati;

Rilevato come per alcune ditte non è stato possibile conoscere le residenze e quindi occorre procedere a notifica mediante deposito della copia all'albo della casa comunale secondo quanto previsto ai sensi degli artt. 141 e 143 del c.p.c.;

VISTO il Decreto Sindacale n. 12 del 11.02.2020 di affidamento di incarico Dirigenziale all'Ing. G. Tomasella della II Direzione "LL.PP. - Manutenzione – Sicurezza luoghi di lavoro – SUAPE - Patrimonio - Cimitero – Protezione Civile".

COMUNE DI CALTANISSETTA
Provincia di Caltanissetta
Direzione II
2° Servizio – Edilizia

SI RENDE NOTO

Ai proprietari dell'immobile sito in C.so Vittorio Emanuele, 22, 26 e 26 bis10 (foglio di mappa n. 299 part.lle 199 sub. 1, 3 e 16):

- BRUGALETTA GIUSEPPINA, nata il 01.05.1930 N.Q. di Amministratore della Ditta MG S.R.L. Via F. Paladini, 170/A Caltanissetta PEC: mg.srl@pec.cgn.it

che l'immobile necessita di un intervento per la manutenzione e per il decoro dei prospetti ai sensi dell'art. 70 comma 16 e 17 del Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 23.05.2024.

Rimane a carico dei proprietari dell'immobile, l'approntamento di tutti gli accorgimenti necessari quali transennature, reti protettive, mantovane o altro a garanzia della pubblica incolumità sulle aree sottostanti eventualmente interessate dalla caduta di calcinacci e altro, nonché la delimitazione delle aree pubbliche interessate se necessario, nelle more dell'intervento di risanamento.

SI DIFFIDA

per quanto sopra i proprietari dell'immobile ad effettuare un intervento urgente per la manutenzione e per il decoro dei prospetti ai sensi dell'art. 70 comma 16 e 17 del Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 23.05.2024, e a realizzare tutti gli accorgimenti e le azioni necessarie per garantire il recupero delle normali condizioni di integrità, ed a produrre, a fine lavori, apposita relazione, redatta dal tecnico incaricato, che attesti il ripristino delle condizioni di integrità e sicurezza dell'immobile.

La presente Diffida se non verrà ottemperata entro 90 giorni, verrà trasformata in Ordinanza ed in caso di accertata inottemperanza all'ordine si provvederà in via sostitutiva e a danno senza necessità di ulteriori adempimenti da parte di questa Amministrazione ai sensi dell'art. 70 comma 18 del Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 23.05.2024.

Tutti i crediti nascenti per ottenere quanto in narrativa saranno recuperati ai sensi del R.D. 639/1910 mediante atti consecutivi.

L'esecuzione delle opere devono avvenire nel rispetto del Titolo IV del Decreto Legislativo n.81 del 9.4.2008 come modificato ed integrato dal D. Lgs n. 106 del 3.8.2009 (il committente, in mancanza di un tecnico qualificato, risulta responsabile della sicurezza del cantiere) nonché delle previsioni di cui al Dec. Lg. n. 42/2004.

Si avverte che le opere da intraprendere dovranno essere eseguite nel rispetto delle procedure previste dalla l.r. 16/2016 di "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia di edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001".

Si avverte altresì, che la notifica del presente atto verrà effettuata tramite Notifica Postale (art. 12 L. 890/1982, come modificato dall'art. 10co, 5della L. 265/1999), qualora non dovesse risultare il luogo di residenza si procederà a notifica mediante deposito della copia all'Albo della Casa Comunale secondo quanto previsto dagli artt. 141 e 143 del c.p.c

DARE ATTO che la notifica del presente provvedimento costituisce per gli interessati a tutti gli effetti di legge contestuale avvio di procedimento ai sensi dell'art. 7, comma 1, l. 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.;

Il Comando della Polizia Municipale, al quale la presente sarà trasmessa, è incaricato di verificare l'osservanza della esecuzione della Diffida.

Dare carico all'Amministratore di comunicare ai proprietari sopra menzionati il contenuto della presente Diffida;

Ai sensi dell'art. 9 della legge Regionale n.10 del 30.04.1991, e successive modifiche ed integrazioni, si comunica che il responsabile del procedimento tecnico è l'Arch. Fabrizio Volpe, esecutori del provvedimento amministrativo sono la Sig.ra M. Marchesano e la Sig.ra O. Capici, il responsabile del procedimento è l'Ing. G. Tomasella.

L'Esecutore Amm.vo

(*) F.to Sig.ra Maria Marchesano

(*) F.to Sig.ra Ornella Capici

Il Dirigente

(*) F.to Dott. Ing. Giuseppe Tomasella

(*) La firma è stata apposta sull'originale in atti d'ufficio ed è sostituita con firma a stampa del nominativo del funzionario responsabile in luogo della firma autografa ai sensi dell'art. 3 co. 2 del D.Lgs. 39/1003 e s.m. e i.

COMUNE DI CALTANISSETTA
Provincia di Caltanissetta
Direzione II
2° Servizio – Edilizia

RELATA DI NOTIFICA RIF. DIFFIDA N. 24 DEL 28.08.2024

L'anno_____ il giorno _____del mese di _____

Il sottoscritto _____

nella qualità di _____ del Comune di _____

DICHIARA DI AVERE NOTIFICATO

copia del presente provvedimento diretto al Sig. _____

consegnandolo nelle mani _____

IL RICEVENTE **IL NOTIFICANTE**

_____ _____

Mediante deposito della copia nella casa comunale di Caltanissetta consegnandola a mani di.....
impiegato comunale per non avere ricevuto alcune delle persone indicate nell'Art. 139 C.P.C.

Della presente notifica ho affisso davanti alla porta di abitazione del destinatario e ne ho data successiva comunicazione a mezzo lettera racc. con R.R. Tutto ciò ai sensi dell'art. 140 C.P.C.

Caltanissetta, li .....

IL MESSO

DIREZIONE II^ – LL.PP. - SUAP - Manutenzioni
Dirigente: Dott. Ing. Giuseppe Tomasella
Via Duca degli Abruzzi – 93100 Caltanissetta

Sito:WWW.COMUNE.CALTANISSETTA.IT
E-mail: ing.tomasella@comune.caltanissetta.
PEC:edilizia@pec.comune.caltanissetta.it
TEL.0934-74421