



CITTÀ DI VELLETRI

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza Cesare Ottaviano Augusto - CAP 00049 - Tel. 06961581

www.comune.velletri.rm.it

Ordinanza n. 203 del 27/04/2026

Oggetto: Revoca delle Ordinanze contingibili ed urgenti n. 34 del 26/01/2026 e n. 43 del 29/01/2026 – Ripristino dell'agibilità dell'immobile sito in Via Mariano Pieroni n. 19 e riapertura al traffico della S.S. 7 Appia

Il Sindaco

Premesso che:

- in data 26/01/2026 la Squadra 27A dei Vigili del Fuoco ha trasmesso al Comune di Velletri la scheda di intervento n. 3279 del 25/01/2026, da cui emergeva che in data 25/01/2026, a seguito di segnalazione e di conseguente intervento in loco, in via della Circonvallazione Appia, in prossimità della stazione ferroviaria, veniva constatato il parziale cedimento del versante est di un terrapieno con conseguente riversamento di terreno nella zona sottostante, adiacente la sede stradale;
- come risultante dalla relazione acquisita, la porzione di terreno caduta, costituita per lo più da materiale incoerente e il cui distacco è stato provocato con ogni probabilità dall'ingente quantitativo di pioggia riversatasi sul territorio comunale nelle ore precedenti, non invadeva la sede stradale perché bloccata da una paratia di pannelli grecati ancorati su dei profili tubolari in acciaio, a loro volta ancorati al piede su blocchi di cemento tipo "New-Jersey", i quali a seguito dell'evento franoso hanno subito un visibile danneggiamento;
- sulla sommità del versante in questione è ubicata una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, con accesso da via Mariano Pieroni che, al momento dell'intervento dei Vigili del Fuoco, non mostrava segni evidenti di danneggiamento conseguenti al cedimento del terreno sottostante;
- con Ordinanza contingibile ed urgente n. 34 del 26/01/2026 veniva disposto al condominio sito in Via Mariano Pieroni n. 19 di provvedere con immediatezza all'esecuzione di tutti i lavori necessari alla messa in sicurezza del terrapieno, nonché ad effettuare una verifica dell'edificio sovrastante, con particolare riferimento all'idoneità del sistema di fondazione;
- con nota prot. 6169 del 29/01/2026 veniva acquisita la relazione tecnica dell'Ing. Giulio

C_L719 - - 1 - 2026-04-27 - 0027452



Nardini, dalla quale emergeva l'inagibilità del fabbricato, ivi comprese tutte le pertinenze;

- con successiva Ordinanza contingibile ed urgente n. 43 del 29/01/2026 veniva, pertanto, ordinato ai condomini lo sgombero immediato e la messa in sicurezza dell'immobile sito in Via Mariano Pieroni n. 19, con divieto di accesso e permanenza nello stesso e nelle relative aree di pertinenza;
- con il medesimo provvedimento veniva altresì richiesta, a cura dei proprietari, la trasmissione entro 30 giorni dalla notifica *“degli schemi progettuali e calcoli esecutivi, debitamente asseverati, degli interventi occorrenti a garantire la messa in sicurezza dello stabile e dello spazio pubblico/privato contiguo con particolare riferimento alla viabilità pubblica e privata, temporaneamente interdetta, la cui percorribilità dovrà essere ripristinata e garantita in sicurezza alla fruibilità pedonale e carrabile”*;

Preso atto che:

- con note prot. 15502 del 09/03/2026, prot. 17255 del 16/03/2026 e prot. 19476 del 23/03/2026, l'Ing. Emiliano Gavini, per mezzo dell'Amministratore di condominio *“Studio Di Nunno e Castriotta”*, trasmetteva aggiornamenti in merito alle attività svolte presso il fabbricato di Via Mariano Pieroni n. 19, finalizzate alla valutazione dello stato di danno dell'immobile;
- in data 02/04/2026, con prot. 21884, l'Ing. Emiliano Gavini trasmetteva la documentazione tecnica attestante lo stato dei luoghi per come rilevati, le indagini geologiche effettuate e delle ipotesi progettuali per il contenimento della scarpata, finalizzate a ripristinare l'agibilità del fabbricato di cui trattasi, con la prescrizione di *“effettuare l'intervento di consolidamento del versante mediante una delle soluzioni proposte, in particolar modo in relazione alla tecnica, ai costi e ai tempi si indica la soluzione con terre armate come la più idonea e da realizzarsi entro 6 mesi da oggi prima dell'inizio del periodo autunnale considerando oltremodo di elaborare una adeguata regimentazione delle acque meteoriche”*;
- l'Amministrazione comunale, al fine di garantire la tutela della pubblica e privata incolumità, ha ritenuto necessario procedere ad un'istruttoria tecnica della documentazione pervenuta in data 02/04/2026 con prot. 21884, avvalendosi di una figura professionale esterna di elevata qualificazione tecnica, individuata nell'Ing. Daniele Calimera;

Considerato che:

- in data 06/04/2026, presso il Palazzo Comunale, si è tenuta una riunione tecnica in merito



all'agibilità del Condominio di Via Mariano Pieroni n. 19 e alla viabilità della S.S. 7 Appia, alla presenza dell'Amministratore condominiale Rag. Castriotta, dell'Ing. Gavini, del Dott. Bianchi in qualità di geologo incaricato, dell'Avv. Patrizio Ivo D'Andrea, nonché del Dirigente del Settore VI Arch. Paolo Candidi, dell'Ing. Daniele Calimera e del Sindaco Avv. Ascanio Cascella;

- al termine della suddetta riunione si è convenuto sulla necessità di effettuare indagini tecniche integrative, consistenti in n. 2 prove penetrometriche in corrispondenza dei plinti situati nella zona a valle dell'edificio, ovvero in prossimità del pendio, nonché in una verifica tecnica dettagliata, sia lineare che puntuale, al fine di escludere eventuali evoluzioni del dissesto della scarpata, con trasmissione al Comune entro il 13/04/2026 della relativa relazione tecnica integrativa;

Dato atto che con prot. 23794 del 13/04/2026 sono state trasmesse, come richiesto, le integrazioni della relazione geologica e della perizia tecnica, da cui emerge che *“In merito alla relazione integrativa geologica redatta dal dott. geol. Bianchi, alle ulteriori analisi geotecniche effettuate in relazione alla stabilità del pendio oggetto di studio e alle considerazioni inerenti lo stato dei luoghi già fatte in precedenza si ritiene il fabbricato ubicato al civico n.19 di Via Mariano Pieroni nel Comune di Velletri (Roma) agibile con la prescrizione di effettuare l'intervento di consolidamento del versante mediante la soluzione con terre armate da realizzarsi entro 6 mesi da oggi prima dell'inizio del periodo autunnale considerando oltremodo di elaborare una adeguata regimentazione delle acque meteoriche.”*

Preso atto che:

- con nota prot. 27404 del 27/04/2026 lo *“Studio Di Nunno e Castriotta S.r.l.”* ha trasmesso relazione tecnica redatta dall'Ing. Emiliano Gavini, in cui emerge che *“si ritiene il fabbricato ubicato al civico n. 19 di Via Mariano Pieroni nel Comune di Velletri (Roma) agibile con la prescrizione di non utilizzare il balcone pertinenziale l'appartamento al piano terreno di proprietà OMISSIS”* e, con successiva specifica dell'ing. Gavini prot. 27422 del 27/04/2026, *“si dichiara agibile la strada statale Appia e il relativo parcheggio FS con accesso da Piazza martiri di Ungheria con prescrizioni già descritte”*;
- l'Ing. Daniele Calimera, incaricato dall'Amministrazione, ha provveduto alla verifica tecnica della attività tecniche poste in essere dal Condominio e, rispetto alla sopra citata documentazione tecnica dell'ing. Gavini ha espresso *“nulla osta alla riapertura di via Appia e al ripristino dell'agibilità del condominio in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni già*



indicate dall'ing. Gavini", acquisto con prot. 27451 del 27/04/2026;

Accertato che:

- sono stati effettuati i lavori al fine di ripristinare le necessarie condizioni di agibilità tra cui la rimozione del terreno in eccesso potenzialmente franoso e la messa in sicurezza del balcone pertinenziale l'appartamento al piano terreno;
- al fine di mantenere il sito in condizioni di sicurezza, verrà installata una barriera atta ad arginare il terreno interessato dall'evento franoso;

Ritenuto che:

- alla luce delle risultanze tecniche acquisite, risultano superate le condizioni di pericolo che avevano determinato l'adozione delle precedenti Ordinanze contingibili ed urgenti n. 34 del 26/01/2026 e n. 43 del 29/01/2026;
- sussistono, pertanto, le condizioni per dichiarare l'agibilità del fabbricato sito in Via Mariano Pieroni n. 19, pur nel rispetto delle prescrizioni tecniche sopra richiamate, ovvero *"di non utilizzare il balcone pertinenziale l'appartamento al piano terreno di proprietà di OMISSIS..."*
- può essere conseguentemente ripristinata la fruibilità della S.S. 7 Appia nel tratto interessato dall'evento franoso, in condizioni di sicurezza per la circolazione veicolare e pedonale;

Visti:

- gli artt. 50 e 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- l'art. 7 della L. n. 241/90 e s.m.i., ai sensi della quale, per i provvedimenti caratterizzati da ragioni di celerità del procedimento (consistenti nello specifico, nell'urgenza di dare immediata tutela all'interesse della pubblica incolumità), non viene comunicato l'avvio del procedimento;

Ritenuto altresì di poter utilizzare, in aggiunta alla ordinaria procedura di notificazione, la pubblicazione sia all'Albo Pretorio sia sul sito internet del Comune, per un periodo di gg. 15, come forma di pubblicazione ai possibili interessati;

Ordina

- di revocare le Ordinanze contingibili ed urgenti n. 34 del 26/01/2026 e n. 43 del 29/01/2026;
- l'interdizione del balcone pertinenziale dell'appartamento al piano terreno, in prossimità della scarpata su via Circonvallazione Appia;



Dispone

- la riapertura al traffico veicolare e pedonale di Via della Circonvallazione Appia S.S.7 nel tratto interessato dal precedente evento franoso;

Dispone, altresì

1. che la presente Ordinanza sia notificata a mezzo p.e.c. studio@pec.dinunnoecastriottasrl.it alla Soc. Di Nunno e Castriotta s.r.l. in qualità di amministratore del condominio sito in via Mariano Pieroni n. 19 e ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 21 ter della Legge n. 241/90 e mediante pubblicazione all'Albo Pretorio e sul Sito internet del Comune di Velletri;
2. che la presente Ordinanza sia notificata, altresì, a tutti i proprietari e i titolari di diritto di godimento sugli immobili oggetto delle ordinanza che con la presente si intendono revocate;
3. che la presente Ordinanza venga notificata, infine, ai seguenti soggetti:

Alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Roma;

Al Commissariato di Polizia di Stato di Velletri;

Al Comando Stazione Carabinieri di Velletri;

Al Comando dei Vigili del Fuoco;

Al Comando di Polizia Locale di Velletri;

Alla Società Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.;

Ai Settori II, IV, V e VI dell'Ente;

4. di demandare agli Uffici competenti l'espletamento di tutte le attività necessarie affinché il Condominio sito in Via Mariano Pieroni n. 19 provveda a quanto prescritto dall'Ing. Gavini;

Precisa

- 1) **Che** avverso il presente provvedimento gli interessati possono proporre, alternativamente, ricorso al T.A.R. nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente atto o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla stessa data;
- 2) **Che** in difetto di adempimento entro il predetto termine, si provvederà senz'altro avviso, all'esecuzione in danno dei lavori di consolidamento;
- 3) **Che** il Responsabile del procedimento amministrativo per il presente provvedimento è il Dirigente del Settore VI, arch. Paolo Candidi, del Comune di Velletri;
- 4) **Che** gli interessati possono presentare memorie scritte e documenti ed eventuali controdeduzioni a norma della vigente normativa in materia di procedimento amministrativo



e di diritto di accesso agli atti.

per l'istruttoria
il Dirigente
Arch. Paolo Candidi



Il Sindaco
Avv. Ascanio Cascella

Relata di notifica

L'anno duemilaventisei, addì _____ del mese di _____
in _____ io sottoscritto _____
ho notificato la presente Ordinanza al Sig. _____
Mediante consegna nelle mani di _____ tale qualificatosi.

Il ricevente

Il notificatore
