

MM N° 28/2009 concernente la richiesta di un credito quadro di fr. 75'000.-- per l'esecuzione d'ufficio dell'allontanamento della gru di cantiere posata sul part. 1688 RFD di Minusio di proprietà del sig. Peter Rüedi

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 13 ottobre 2009

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

il sig. Peter Rüedi è proprietario di alcuni fondi nel Comune di Minusio sui quali ha promosso l'edificazione di un complesso immobiliare denominato "Parco Girasole". Il promotore ha portato a termine la costruzione dei blocchi B, C, D (ad eccezione delle finiture dell'attico di quest'ultimo edificio, realizzato abusivamente e destinato alla demolizione).

I lavori concernenti il blocco A sono stati invece interrotti allo stadio della costruzione della struttura portante, dell'autorimessa e dell'erezione dei muri di ancoraggio verso Via San Gottardo.

Dall'inizio del 1991 i lavori sono fermi alla soletta di copertura delle autorimesse sotterranee.

Il promotore ha poi smantellato una parte delle installazioni di cantiere, lasciandovi tuttavia una gru che il Municipio, sollecitato anche da alcuni comproprietari della PPP "Parco Girasole" ha tentato in passato di far rimuovere, nel 1995 e nel 1999, per ragioni sia di ordine estetico, sia di sicurezza.

Le precedenti ingiunzioni comunali sono state tuttavia annullate dalle Autorità cantonali, poiché la licenza edilizia non era decaduta e poiché la misura non risultava sorretta da sufficienti comprovate esigenze di sicurezza.

Il 23.07.03 il Municipio ha diffidato il promotore a riprendere e continuare i lavori di costruzione dello stabile A; scaduto infruttuoso tale termine, prorogato su istanza dell'interessato di un ulteriore mese, il 22.01.04 l'Autorità comunale ha revocato la licenza edilizia rilasciata nel 1975 per detto stabile, ordinando nel contempo il ripristino della relativa part. 1688 RFD e l'allontanamento di tutte le infrastrutture di cantiere, compresa la gru, entro un termine di 60 giorni.

Limitatamente all'ordine d'allontanamento della gru la decisione municipale è stata confermata dal Governo cantonale, dal Tribunale cantonale amministrativo e dal Tribunale federale.

In data 28.11.07 il Municipio ha diffidato il sig. Peter Rüedi a procedere spontaneamente all'allontanamento della gru di cantiere entro il 31.01.08; il sig. Rüedi non ha dato seguito neppure a quest'ultima diffida.

A prescindere dalle procedure legate alle norme edilizie vere e proprie è risultata legittima la preoccupazione per la tutela della sicurezza in considerazione dell'inattività della gru di cantiere e degli anni trascorsi dalla sua installazione.

Il Municipio ha pertanto assegnato un mandato di consulenza tecnica allo Studio Marchetti Engineering Sagl di Minusio il quale ha suggerito un intervento di verifica da parte della ditta produttrice della gru qui in oggetto.

In data 22.07.09 è avvenuta la visita in cantiere da parte del personale tecnico della ditta Raimondi Cranes di Legnano che, per il tramite dello Studio Marchetti Engineering Sagl, ha poi presentato una relazione tecnica che contraddice quanto attestato in passato da altri periti che avevano accertata la sicurezza della gru.

La gru, anno di costruzione 1984, è stata montata con uno sbraccio utile di 55m e un'altezza sotto gancio di 33,8m su tronchetto di fondazione nella seconda metà del 1984 e dopo aver lavorato alla realizzazione di tre palazzine residenziali all'interno del medesimo complesso non ha più lavorato; è quindi una gru "fuori servizio" dal 1988.

Venendo a mancare un utilizzo della gru, sono venute a mancare le operazioni di manutenzione e quei controlli periodici atti a garantire una totale sicurezza in tutte le sue fasi, presenti tra l'altro nel relativo manuale di manutenzione redatto dal costruttore.

A riguardo della particolare situazione di "abbandono" della gru, il perito pone particolare attenzione al gruppo rotazione di tale macchina, composto da una base ralla, da una ralla di rotazione e da un telaio girevole.

All'interno della parte inferiore sono sistemati i riduttori dei comandi di rotazione con relativi motori e trasmissioni a cinghie trapezoidali (assenti).

Entrambi i riduttori planetari e i relativi pignoni sono sensibilmente fuori asse rispetto al piano di lavoro della ralla tanto che è evidente l'usura e il danneggiamento dei denti dei due pignoni e della ralla.

Ulteriori dubbi vi sono inoltre sullo stato dei bulloni della ralla, i quali non sono stati controllati né sostituiti secondo manutenzione periodica ordinaria.

Questi particolari sono di notevole rilievo perché, sebbene la gru non sia più funzionante, deve comunque garantire la sicurezza durante il fuori esercizio, in questo caso permanente.

Il perito conclude a chiare lettere che sono date le condizioni perché la gru debba essere smontata!

Il Municipio, constatata quindi effettiva e comprovata situazione di pericolo conseguente alla presenza della gru di cantiere al part. 1688 RFD, non solo per i vicini ma per tutta la collettività, confermata da una perizia sulla cui obiettività non v'è motivo di dubitare, trattandosi del resto proprio del produttore del macchinario, con invio raccomandato del 09.09.09 ha fatto ordine al sig. Peter Rüedi di provvedere entro il 30.09.09 all'allontanamento della gru di cantiere.

L'ordine è stato impartito con la comminatoria penale di cui all'art. 292 CP.

Sull'ordine si precisa che qualora non fosse ottemperato spontaneamente lo smontaggio della gru detta operazione sarà eseguita direttamente dal Comune a spese dell'obbligato.

Le spese saranno accertate con decisione separata e saranno garantite da ipoteca legale.

Entro il termine assegnato il sig. Peter Rüedi non ha provveduto a rimuovere la gru.

Il Municipio ha quindi raggruppato al 30.09.09 tutti i termini assegnati al sig. Peter Rüedi per l'allontanamento della gru, sia in applicazione delle norme edilizie, sia per motivi di polizia, in particolare per la sicurezza pubblica.

Nell'evenienza che il privato non ottemperi all'ordine la Legge ha previsto che detta ingiunzione avvenga sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese dell'obbligato.

Ciò comporta per il Municipio la disponibilità di un importo che potrà e dovrà servirgli quale copertura di quanto dovrà spendere per mettere in pratica un ordine di demolizione / smontaggio, che per motivi vari non è stato ottemperato dall'obbligato sig. Rüedi.

Questo è il quadro dei fatti e del diritto che descrive la situazione presso il part. 1688 RFD.

Come la dottrina in materia del resto ammette l'iter procedurale che seguirà risulterà verosimilmente lungo e macchinoso.

Prima dell'esecuzione effettiva occorrerà pure emanare una nuova decisione nella quale il Municipio dovrà constatare l'inadempimento della demolizione da parte dell'obbligato.

Tale decisione, da intimare all'obbligato, dovrà crescere in giudicato prima di passare all'esecuzione vera e propria.

Giocando per così dire d'anticipo l'Esecutivo ha richiesto dei preventivi di spesa per un intervento tecnicamente complesso, che deve avvenire all'interno di una zona densamente abitata.

È stata richiesta nuovamente la collaborazione della ditta costruttrice della gru, Raimondi Cranes di Legnano la quale ha dapprima precisato che l'intervento di smontaggio presuppone un'ulteriore ispezione di cantiere e l'intervento parallelo di una Società per servizio autogru.

Lo smontaggio vero e proprio va pure preceduto dalla messa in funzione parziale della gru per consentire le manovre che necessitano in fase di smontaggio.

Il preventivo è pertanto frutto di una valutazione di grande massima poiché non è possibile escludere a priori un grado di difficoltà superiore alla media, non da ultimo per gli anni d'inattività della gru e per le modalità con le quali la stessa è sistemata e inglobata in una struttura fissa del mappale.

Si prevede in ogni caso il deposito della gru smontata direttamente sul part. 1688 RFD.

Preventivo dei costi

- ispezione di cantiere per definizione modalità di smontaggio, sopralluoghi, verifiche con Società per servizio autogru, messa in funzione parziale per smontaggio
fr. 13'500.--
- smontaggio gru con stoccaggio della medesima in loco (durata intervento totale circa 3 giorni)
fr. 20'000.--
- impiego autogru speciale, trasferta, lavoro
fr. 25'000.--
- eventuali coperture assicurative speciali
fr. 2'000.--
- servizio d'ordine e di appoggio, segnaletiche
fr. 2'500.--
- imprevisti
fr. 6'000.--
- preparazione terreno
fr. 3'000.--
- materiali di supporto
fr. 3'000.--

Totale fr. 75'000.--

La garanzia delle spese

La Legge edilizia indica come le spese, da anticipare dal Municipio alla ditta esecutrice dei lavori, siano garantite da ipoteca legale, ma che questa non può però essere iscritta a RF.

In altri termini il Comune dispone di una garanzia di copertura delle spese sostenute solo in caso di realizzazione del fondo.

Copertura assicurativa

È stata premura del Municipio contattare un esperto in ramo assicurativo per verificare la copertura nelle operazioni di smantellamento della gru.

Il perito precisa che le opere che verranno smantellate saranno in ogni caso escluse da qualsiasi copertura assicurativa di RC in quanto oggetti lavorati.

Diversamente i danni causati a terzi, persone o cose, che non rientrano nella lavorazione saranno coperti dall'assicurazione RC aziendale, copertura di base del Comune di Minusio, che interviene in qualità di Ente pubblico.

La ditta appaltatrice dovrà fornire le informazioni sulla copertura assicurativa che, di regola, dovrebbe garantire una somma sufficiente per danni corporali e materiali da essa provocati, escluso pure in questo caso il danno all'oggetto lavorato.

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ulteriore ragguaglio, segnatamente per spiegare le modalità con le quali s'intende intervenire, consci della complessità e delicatezza di una fattispecie, ma in particolare di una violazione che si trascina ormai da troppo tempo.

Per quanto precede si chiede piaccia

RISOLVERE :

1. Al Municipio è concesso un credito quadro di fr. 75'000.-- per l'esecuzione d'ufficio dello smontaggio della gru di cantiere al part. 1688 RFD di Minusio di proprietà del sig. Peter Rüedi.
2. Se le circostanze oggettive del caso rendessero necessario un importo superiore è data delega al Municipio di far uso dei mezzi necessari per il completamento dell'operazione, dandone poi tempestiva informazione al Legislativo.
3. L'importo è da indicare nel bilancio 2009 al conto di gestione corrente.

Con la massima stima.

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Va per esame e preavviso alla Comm. Gestione