



CITTÀ DI VELLETRI

Città metropolitana di Roma Capitale

Piazza Cesare Ottaviano Augusto - CAP 00049 - tel. 06961581

www.comune.velletri.rm.it

Ordinanza n. 278 in data 13.08.2025

Oggetto: OCCUPAZIONE D'URGENZA E TEMPORANEA AI SENSI DELL'ART. 7-TER, COMMA 3 DEL D.L. 8 APRILE 2020, N. 22 E DELL'ART. 835 C.C., PER LA COLLOCAZIONE PROVVISORIA DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "DE ROSSI".

IL SINDACO

(in qualità di Commissario Straordinario ai sensi dell'art. 7-ter del D.L. 8 aprile 2020, n. 22)

PREMESSO CHE:

- A seguito di approfondite verifiche tecniche, è stata accertata una condizione di grave criticità statica e sismica dell'edificio ospitante la Scuola Secondaria di I grado "De Rossi", con imminente pericolo di crollo, come da relazione tecnica della società di ingegneria Bucci and partners depositata in data 08.07.2025 ed acquisita al Prot. N. 41617;
- Con propria ordinanza contingibile e urgente n. 241 in data 09.07.2025, si è disposta l'immediata chiusura e inibizione all'accesso del suddetto plesso scolastico a tutela della pubblica e privata incolumità;
- Tale indifferibile provvedimento ha determinato l'impossibilità per 460 alunni, suddivisi in 21 classi, di usufruire della sede scolastica per l'anno scolastico 2025/2026, con inizio delle lezioni fissato per il 15 settembre 2025;
- Con proprio decreto Prot. n. 49242 del 13.08.2025, si è stabilito di avvalersi dei poteri commissariali di cui all'art. 7-ter del D.L. n. 22/2020 con avvalimento della struttura interna rappresentata dal Settore VI e dal Dirigente Arch. Paolo Candidi;
- al fine di garantire la rapida esecuzione di tutti gli interventi necessari a fronteggiare l'emergenza;
- La ricognizione degli immobili di proprietà comunale e la valutazione di soluzioni alternative, come il frazionamento degli alunni, non hanno offerto soluzioni praticabili, come emerso nella Conferenza dei Servizi tenutasi in data 12 agosto 2025, convocata con Nota Prot. N. 49038;
- È stato individuato quale unico immobile idoneo per dimensioni, ubicazione e caratteristiche ad ospitare temporaneamente l'intera popolazione scolastica una porzione dell'immobile sito in Velletri, Via Filippo Turati, identificato catastalmente al Foglio 65, Particella 1738, Sub 568 e 571, di proprietà della società "CO.GE.MI Costruzioni Generali S.r.l.", con sede legale in P.zza Risorgimento, n. 13 – Benevento, attualmente non utilizzato;
- La suddetta società risulta ammessa alla procedura di concordato preventivo in continuità presso il Tribunale di Benevento, il che rende impossibile esperire in tempi compatibili con l'emergenza una procedura negoziale ordinaria finalizzata alla locazione dell'immobile;

CONSIDERATO CHE:



- La situazione descritta integra una fattispecie di **grave e urgente necessità pubblica**, che impone l'adozione di misure straordinarie per garantire la tutela di beni di rango costituzionale quali la sicurezza e il diritto allo studio;
- L'art. 7-ter, comma 3, del D.L. n. 22/2020 attribuisce al Sindaco, in qualità di commissario, il potere di disporre con proprio decreto l'occupazione d'urgenza delle aree occorrenti per l'esecuzione degli interventi di edilizia scolastica, riconoscendo a tale atto valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza;
- L'art. 835 del Codice Civile prevede la possibilità di disporre la requisizione di beni immobili in presenza di gravi e urgenti necessità civili, dietro corresponsione di una giusta indennità;

RITENUTO, pertanto, indispensabile e non ulteriormente differibile procedere all'occupazione d'urgenza e temporanea del suddetto immobile per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del plesso scolastico "De Rossi" e comunque per garantire la continuità didattica per gli anni scolastici 2025/2026 e 2026/2027, offrendo una soluzione rispondente al quadro esigenziale rappresentato dalle Autorità scolastiche, le quali - paventando problematiche derivanti dalla sistemazione frazionata delle classi nei diversi plessi presenti sul territorio - avevano auspicato una soluzione che garantisse la sistemazione in unica struttura di tutti gli studenti del plesso, arrivando a suggerire la sistemazione in strutture modulari prefabbricate;

RAVVISATA, dunque, l'urgenza e la necessità di provvedere con assoluta sollecitudine e tempestività per cui lo strumento ordinatorio appare l'unico azionabile a tale fine, dando atto che l'urgenza di provvedere, per tutto quanto sopra rappresentato, consente di derogare alla previa comunicazione di avvio del procedimento di cui alla Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

VISTI:

- gli artt. 50 e 54 del D.Lgs. n. 267/2000
- l'art. 7-ter del D.L. n. 22/2020
- l'art. 835 codice civile
- l'art. 140 del D.Lgs. n. 36/2023

ORDINA

1. Per i motivi esposti in premessa e qui integralmente richiamati, l'**occupazione d'urgenza e temporanea**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7-ter, comma 3 del D.L. n. 22/2020, di una porzione dell'immobile sito in Velletri, Via Filippo Turati, identificato catastalmente al Foglio 65, Particella 1738, Sub 568 e 571, di proprietà della società "CO.GE.MI Costruzioni Generali S.r.l.", con sede legale in P.zza Risorgimento, n. 13 - Benevento.

L'occupazione ha carattere temporaneo ed è disposta per la durata di 24 mesi a decorrere dalla data di immissione in possesso, salvo cessazione anticipata dello stato di necessità come sopra rappresentato o eventuale proroga motivata.

L'immobile sarà destinato a sede provvisoria della Scuola Secondaria di I grado "De Rossi" per garantire la continuità del servizio pubblico di istruzione.



È disposta l'**immediata immissione in possesso** del bene da parte del Comune di Velletri. Il Dirigente del Settore VI è incaricato di redigere, anche con la sola presenza di due testimoni, il relativo verbale di stato di consistenza e di immissione in possesso.

Il medesimo Dirigente è autorizzato a disporre, richiamata la vigente normativa afferente gli interventi di edilizia scolastica, l'immediata esecuzione di tutti i lavori, servizi e forniture necessari a rendere l'immobile funzionale all'uso scolastico, nonché a curare il trasloco degli arredi e delle attrezzature didattiche.

La società proprietaria dovrà consegnare i locali sopra descritti **entro e non oltre le ore 9,00 del giorno 18 agosto 2025**, mediante consegna delle chiavi. All'atto della consegna sarà redatto a cura dell'Ufficio incaricato il necessario verbale di descrizione e di consistenza dell'immobile requisito, con avvertenza che, in caso di assenza del detentore nella data suindicata, senza ulteriori comunicazioni, si procederà a cura dell'incaricato all'immissione in possesso, alla presenza di due testimoni. Il verbale di descrizione sommaria dell'immobile sarà redatto in duplice originale, uno dei quali rimarrà depositato nella Segreteria del Comune ed un altro sarà consegnato al detentore.

Alla società proprietaria sarà corrisposta una giusta indennità per il periodo di occupazione, la cui quantificazione sarà determinata con successivo atto e che costituirà credito in prededuzione nell'ambito della procedura di concordato preventivo.

Responsabile dell'istruttoria del presente provvedimento è il Segretario generale, Dott.ssa Simona D'Urbano.

La presente ordinanza è immediatamente esecutiva e sarà notificata alla società proprietaria "CO.GE.MI Costruzioni Generali S.r.l.", al Commissario Giudiziale l'Avv. Gianni Emilio Iacobelli, al Giudice Delegato presso il Tribunale di Benevento e comunicata a S.E. il Prefetto di Roma e al Dirigente scolastico dell'Istituto Comprensivo Velletri Sud Ovest.

L'ordinanza viene altresì notificata ai gestori dei servizi a rete al fine di attivare l'immediata erogazione dei servizi stessi.

AVVERTE

Che contro la presente ordinanza quanti hanno interesse potranno presentare ricorso al T.A.R. Lazio entro 60 giorni ed entro 120 giorni ricorso straordinario al Capo dello Stato, termini tutti decorrenti dalla data di notifica del presente provvedimento e/o della piena conoscenza dello stesso.

Velletri, lì 13 agosto 2025

Il Segretario generale
Dott.ssa Simona D'Urbano

Il Sindaco - Commissario Straordinario
(Avv. Ascanio Cascella)