



COMUNE DI SALTRIO

Provincia di Varese

ORDINANZA SINDACALE N. 4 DEL 22/07/2026

OGGETTO: ORDINANZA CONTINGIBILE E URGENTE AI SENSI DELL'ART. 54, COMMA 4, DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267, PER LA TUTELA DELL'INCOLUMITÀ PUBBLICA E PRIVATA. IMMOBILE SITO IN SALTRIO, PIAZZA MATTEOTTI N. 3.

IL SINDACO

PREMESSO CHE:

- in data 14 luglio 2026, a seguito di segnalazione di potenziale pericolo di crollo, il personale della Polizia Locale del Comune di Saltrio, nella persona del Sovr. Esperto Roberta Cifarelli, congiuntamente al Responsabile del Servizio Tecnico comunale, Geom. Francesco Pio Miceli, ha effettuato sopralluogo presso l'immobile sito in Piazza Matteotti n. 3, parzialmente prospiciente su corte interna comune;
- nel corso del sopralluogo è stato richiesto l'intervento urgente del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese, che è intervenuto con propria squadra effettuando le verifiche di competenza sulla stabilità strutturale del fabbricato;
- l'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed è di vecchia costruzione;

VISTA la relazione di servizio e di sopralluogo tecnico redatta dall'Ufficio di Polizia Locale, acquisita al protocollo comunale n. 4882 del 15/07/2026, sottoscritta dal Sovr. Esperto Roberta Cifarelli e dal Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Francesco Pio Miceli, corredata di documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi al momento dell'accertamento, dalla quale emergono le seguenti criticità:

- copertura e tetto in stato di avanzato degrado e parziale collasso, con orditura lignea fortemente ammalorata, imbarcata e priva di idoneo isolamento, e con diffusi varchi che espongono gli ambienti interni alle intemperie;
- distacco di elementi di copertura (tegole e coppi) dalla porzione sommitale della facciata e dal cornicione;
- collasso strutturale parziale di un solaio interno, con ampio squarcio che mette in comunicazione diretta due piani dell'edificio e accumulo di macerie, travature spezzate e detriti nei locali sottostanti, resi totalmente inagibili;

- vistose fessurazioni e distacco delle rampe di scale esterne e dei pianerottoli di collegamento dalle pareti portanti;
- lesione verticale e obliqua passante sulla muratura portante esterna, in corrispondenza dell'ultimo livello, indice di un cinematismo di distacco della parete o di cedimento della fondazione o del solaio adiacente;

VISTO il rapporto di intervento del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco – Comando Provinciale di Varese, scheda n. 4977/1 del 14/07/2026, trasmesso con nota prot. n. 21916 del 20/07/2026 e acquisito al protocollo comunale n. 5076 in data 22/07/2026, che classifica l'evento quale «dissesto statico di elementi costruttivi» con causa riconducibile a «cedimento strutturale» dei solai, e nel quale il personale operante dà atto:

- della presenza di elementi strutturali instabili in imminente pericolo di distacco lungo le facciate e il perimetro esterno, con porzioni pericolanti sporgenti dalle falde del tetto incombenti sulla sottostante area di corte;
- del fatto che tutte le porte d'ingresso dei vari piani risultavano prive di chiusura e totalmente aperte, con conseguente possibilità di libero accesso a terzi e rischio per l'incolumità pubblica;
- di gravissimi deficit strutturali ai tre piani fuori terra, con diffusi ed evidenti cedimenti dei solai intermedi, parziali collassi già avvenuti e capacità portante gravemente compromessa;
- del generalizzato ammaloramento della copertura, la cui sconnessione determina infiltrazioni di acqua piovana che accelerano il decadimento delle strutture portanti lignee e murarie sottostanti, aumentandone il rischio di collasso;
- che i dissesti riscontrati sono da attribuire al grave e prolungato stato di abbandono, incuria e totale assenza di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte della proprietà;
- che la situazione accertata è stata rimessa alle competenze dell'Ufficio Tecnico e dell'Amministrazione comunale per l'adozione dei provvedimenti contingibili e urgenti del caso;

DATO ATTO che nel corso del sopralluogo il personale dei Vigili del Fuoco ha provveduto alla rimozione degli elementi di cornicione e di copertura maggiormente pericolanti e suscettibili di imminente caduta, e che la Polizia Locale ha delimitato con nastro segnaletico bicolore l'area del cortile sottostante, interdicendone temporaneamente l'accesso, trattandosi tuttavia di misure di prima emergenza a carattere meramente provvisorio e non risolutive della situazione di pericolo;

DATO ATTO che risultano titolari del diritto di proprietà, ovvero di altri diritti reali di godimento, sull'immobile in oggetto i soggetti indicati nel dispositivo del presente provvedimento;

CONSIDERATO che il quadro fessurativo e di dissesto statico accertato, per estensione, gravità e progressione, configura una situazione di pericolo concreto, attuale e imminente per la pubblica e privata incolumità, che interessa sia gli eventuali occupanti dell'immobile, sia i frequentatori della corte comune e delle proprietà limitrofe, sia i terzi che possano accedere all'edificio, del tutto privo di sistemi idonei a impedirne l'ingresso;

RILEVATO che ricorrono pertanto entrambi i presupposti richiesti dall'art. 54, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 per l'esercizio del potere di ordinanza extra ordinem, e segnatamente:

- l'urgenza, intesa quale necessità improrogabile di intervenire a tutela dell'incolumità pubblica, non essendo differibile l'adozione delle misure necessarie senza esporre a rischio l'integrità fisica delle persone;
- la contingibilità, intesa quale impossibilità di fronteggiare adeguatamente la situazione con gli ordinari strumenti apprestati dall'ordinamento, i cui tempi procedurali risultano incompatibili con l'attualità del pericolo accertato;

DATO ATTO che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa, ai fini dell'adozione dell'ordinanza contingibile e urgente non rilevano né l'assoluta imprevedibilità della situazione, né la circostanza che lo stato di pericolo si sia protratto nel tempo, né l'imputabilità soggettiva del medesimo, essendo determinante la sola attualità del pericolo per l'incolumità pubblica al momento dell'adozione del provvedimento;

RITENUTO di dover contenere le misure imposte entro i limiti di quanto strettamente necessario e proporzionato alla rimozione del pericolo accertato, e pertanto di ordinare, in questa sede, l'immediata interdizione dell'uso e dell'accesso all'immobile, l'esecuzione delle opere provvisorie di messa in sicurezza e l'esperimento di una verifica statica asseverata da parte di ingegnere abilitato, rinviando alla successiva fase ordinaria — e alla conseguente scelta della proprietà tra consolidamento, ristrutturazione o demolizione, da assentire con i titoli edilizi di legge — la definitiva eliminazione dello stato di pericolo, non rientrando nei poteri di ordinanza contingibile e urgente l'imposizione di interventi definitivi e irreversibili laddove misure meno invasive risultino idonee a scongiurare il pericolo attuale;

RITENUTO altresì di dover articolare i termini di adempimento secondo una scansione coerente con la natura delle singole misure imposte, e segnatamente: di fissare a effetto immediato, e comunque entro 24 ore dalla notifica, le misure di interdizione dell'uso, di sgombero, di chiusura fisica degli accessi e di delimitazione dell'area di corte, in quanto direttamente e immediatamente preordinate a neutralizzare il pericolo attuale per l'incolumità delle persone; e di fissare, per le successive attività di verifica statica ed esecuzione delle opere provvisorie, termini rispettivamente di 15 e 30 giorni, congrui sotto il profilo tecnico ed esecutivo, atteso che, una volta resa effettiva l'inaccessibilità dell'edificio e interdetta l'area di possibile caduta di materiale, l'esposizione delle persone al rischio risulta rimossa e i predetti termini non determinano alcuna protrazione dello stato di pericolo per la pubblica incolumità;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 7, comma 1, della L. 7 agosto 1990, n. 241, si è omessa la comunicazione di avvio del procedimento in ragione delle particolari esigenze di celerità connesse all'attualità del pericolo per la pubblica incolumità;

DATO ATTO che il presente provvedimento è preventivamente comunicato al Prefetto di Varese ai sensi dell'art. 54, comma 4, ultimo periodo, del D.Lgs. n. 267/2000, anche ai fini della predisposizione degli strumenti ritenuti necessari alla sua attuazione;

DATO ATTO dell'assenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, in capo al Responsabile del procedimento e al soggetto sottoscrittore, ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990;

VISTI:

- l'art. 54, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che attribuisce al Sindaco, quale Ufficiale del Governo, il potere di adottare con atto motivato provvedimenti contingibili e

urgenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana;

- l'art. 54, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000, ai sensi del quale, ove l'ordinanza adottata sia rivolta a persone determinate e queste non ottemperino all'ordine impartito, il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio dell'azione penale per i reati in cui siano incorsi;
- gli artt. 3, 6-bis, 7 e 21-ter della L. 7 agosto 1990, n. 241;
- l'art. 677 del codice penale, il cui comma 1 sanziona in via amministrativa il proprietario di un edificio che minacci rovina, ovvero chi per lui è obbligato alla conservazione o alla vigilanza, che ometta di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, e il cui comma 3 configura ipotesi di reato ove da tale omissione derivi un pericolo concreto per le persone;
- l'art. 650 del codice penale, in materia di inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità legalmente dati per ragione di giustizia, sicurezza pubblica, ordine pubblico o igiene;
- gli artt. 2051 e 2053 del codice civile, in materia di responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia e per rovina di edificio;
- il D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, per quanto attiene alla sicurezza dei cantieri temporanei o mobili conseguenti all'esecuzione delle opere ordinate;
- il vigente Statuto comunale;

ORDINA

al sig. *“..... omissis ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del 27.04.2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati”*, in qualità di proprietario sull'immobile sito in Saltrio, Piazza Matteotti n. 3, di provvedere, a propria cura e spese, a quanto segue:

1) IMMEDIATAMENTE e comunque entro 24 (ventiquattro) ore dalla notifica del presente provvedimento:

- a cessare ogni utilizzo dell'immobile e a provvedere allo sgombero di persone e di cose dallo stesso, essendo l'edificio dichiarato inagibile e interdetto all'uso in ogni sua parte;
- a chiudere e mettere in sicurezza tutti gli accessi all'immobile, ai vari piani, mediante sistemi idonei e stabili a impedire in modo effettivo l'ingresso a terzi;
- a sostituire e integrare la delimitazione provvisoria in essere nell'area di corte sottostante le falde del tetto con transennatura rigida e continua, corredata di idonea segnaletica di pericolo, estesa all'intero raggio di caduta dei materiali;

2) entro 15 (quindici) giorni dalla notifica:

- a conferire incarico a un ingegnere abilitato, regolarmente iscritto al relativo Albo professionale, per la verifica statica dell'edificio, dandone immediata comunicazione scritta al Servizio Tecnico comunale con indicazione delle generalità del professionista incaricato;
- a far eseguire la verifica statica e a depositare presso il Comune di Saltrio – Servizio Tecnico la relativa perizia statica asseverata, contenente: la valutazione dello stato di conservazione e della sicurezza strutturale dell'edificio; l'individuazione puntuale delle opere provvisorie di messa in sicurezza necessarie; il relativo

cronoprogramma; l'indicazione degli interventi definitivi idonei a rimuovere in via stabile la situazione di pericolo;

3) entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, salvo il minor termine eventualmente indicato dalla perizia statica di cui al punto 2):

- a eseguire le opere provvisorie di messa in sicurezza individuate nella perizia statica e in particolare: rimozione o ancoraggio di tutti gli elementi instabili di copertura, cornicione e facciata; puntellazione e presidio dei solai dissestati e delle strutture di collegamento verticale; chiusura provvisoria dei varchi in copertura al fine di arrestare le infiltrazioni meteoriche; ogni ulteriore presidio necessario a scongiurare cedimenti e cadute di materiale;
- a dare preventiva comunicazione dell'inizio dei lavori al Servizio Tecnico comunale, unitamente all'indicazione dell'impresa esecutrice e agli adempimenti previsti dalla normativa in materia di sicurezza dei cantieri, nonché ad acquisire i titoli abilitativi edilizi eventualmente necessari, che saranno istruiti dall'Ufficio con procedura d'urgenza;

4) entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica:

- a presentare al Servizio Tecnico comunale il progetto e il relativo titolo edilizio per l'esecuzione degli interventi definitivi — di consolidamento, di ristrutturazione ovvero di demolizione, secondo la scelta rimessa alla proprietà — idonei a eliminare stabilmente la situazione di pericolo, dandone esecuzione nei termini che saranno fissati dall'Ufficio.

La proprietà è tenuta a consentire in ogni momento l'accesso all'immobile e alle aree pertinenziali al personale comunale, alla Polizia Locale, alle Forze dell'Ordine e ai Vigili del Fuoco, per le verifiche connesse all'esecuzione del presente provvedimento.

A V V E R T E

- che, in caso di inottemperanza, anche parziale, agli obblighi imposti, il Comune di Saltrio provvederà d'ufficio all'esecuzione degli interventi, a spese dei soggetti obbligati, ai sensi dell'art. 54, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 21-ter della L. n. 241/1990, con successivo recupero coattivo delle somme anticipate, oltre agli oneri accessori;
- che l'inosservanza del presente provvedimento è sanzionata ai sensi dell'art. 650 del codice penale, fatta salva l'applicazione dell'art. 677 del codice penale, il cui comma 3 configura ipotesi di reato ove dall'omissione dei lavori necessari derivi un pericolo concreto per le persone;
- che resta impregiudicata ogni responsabilità civile della proprietà per i danni a persone o cose derivanti dallo stato dell'immobile, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 del codice civile, nonché ogni ulteriore azione a tutela dell'incolumità pubblica;
- che il presente provvedimento non esime i destinatari dall'acquisizione dei titoli e delle autorizzazioni previsti dalla normativa edilizia e, ove l'immobile risulti soggetto a vincolo, dalla normativa in materia di beni culturali e paesaggistici.

D I S P O N E

- che il presente provvedimento sia notificato ai destinatari a mezzo messo comunale ovvero mediante posta elettronica certificata, ove disponibile; in caso di irreperibilità o di assenza

dei destinatari, la notifica sarà eseguita nelle forme di legge, con deposito dell'atto presso la Casa comunale e contestuale pubblicazione all'Albo pretorio on line;

- che il presente provvedimento sia pubblicato all'Albo pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi;
- che copia del presente provvedimento sia trasmessa, ai sensi dell'art. 54, comma 4, ultimo periodo, del D.Lgs. n. 267/2000, alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Varese;
- che copia del presente provvedimento sia trasmessa al Comando di Polizia Locale e al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese, per quanto di rispettiva competenza e per la verifica dell'ottemperanza;
- che il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Tecnico, Geom. Francesco Pio Miceli, presso il quale è possibile prendere visione degli atti.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – sede di Milano entro 60 giorni dalla notificazione, ovvero, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notificazione.



Il Sindaco
Maurizio Zanuso

Il documento è stato firmato digitalmente da:

MAURIZIO ZANUSO in data 22/07/2026