



*Prefettura di Sondrio*  
*Ufficio territoriale del Governo*

Sondrio, 2 luglio 2020

Ai Sigg.ri SINDACI della provincia di

SONDRIO

**OGGETTO:** Edifici pericolanti e connessi rischi in materia di pubblica incolumità e di igiene e sanità pubblica.

In considerazione dei recenti episodi verificatisi nel territorio nazionale (tra i quali, quello nel Comune di Albizzate in provincia di Varese del 24 giugno scorso) e delle segnalazioni qui pervenute da parte di alcuni amministratori locali, si ritiene opportuno mettere a fuoco le seguenti disposizioni normative che regolano la materia in oggetto. Ciò sia per la delicatezza che tale tematica assume per la tutela del bene primario della sicurezza e dell'incolumità delle persone, sia per le rilevanti responsabilità degli amministratori locali.

Gli strumenti che l'ordinamento giuridico riconosce alle SS.LL, utili a fronteggiare situazioni di questo genere, sono vari ed operano sul piano obbligatorio prescrizionale, oltre che su quello prettamente sanzionatorio.

A tal riguardo, in materia, si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 50 comma 5, e 54 comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", cosiddetto TUEL, nella parte in cui rispettivamente prevedono che "*in caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica a carattere esclusivamente locale, le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco quale rappresentante della comunità locale. Le medesime ordinanze sono adottate dal Sindaco, quale rappresentante della comunità locale in relazione all'urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana (...)*" e che "*il Sindaco, quale Ufficiale del Governo, adotta con atto motivato provvedimenti contingibili ed urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana*".



*Prefettura di Sondrio*  
*Ufficio territoriale del Governo*

Ne consegue che le predette ordinanze contingibili ed urgenti costituiscono uno strumento particolarmente incisivo di cui dispone il Sindaco per fronteggiare situazioni di particolare gravità che richiedono un intervento tempestivo al fine di evitare pregiudizi per l'incolumità e/o l'igiene e sanità pubblica.

Pertanto, in caso di inottemperanza da parte del proprietario/usufruttuario, ovvero di coloro i quali esercitano diritti analoghi a quello di proprietà sulla cosa, il Comune provvede *ex officio* alla messa in sicurezza del fabbricato con addebito delle spese alla proprietà.

Nell'eventualità in cui si renda necessario un intervento tempestivo volto a scongiurare il pericolo per l'incolumità pubblica, l'anticipazione delle spese dà luogo a recupero forzoso delle stesse, finanche con il pignoramento dell'immobile in questione o quote di esso (cfr. *ex multis*, Cass. SU. Sent. N. 2046/2006; Cass. Civ. sent. n. 13418/2014; Cass. Civ. sent. n. 18759/2016; Trib. Nola, sent. 4 maggio 2018).

Si soggiunge, altresì, che in caso di inadempimento da parte del proprietario di un edificio - o di una costruzione che minacci rovina - alle prescrizioni imposte sulla messa in sicurezza dell'immobile, è configurabile a carico di costui un'ipotesi di responsabilità a titolo amministrativo nonché penale, qualora dal fatto derivi pericolo per l'incolumità delle persone.

Nello specifico, l'art. 677 del codice penale, rubricato "*Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina*", prevede (comma 1) che "*il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929*".

"*La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione*" (comma 2).

Ove dai fatti previsti dalle disposizioni precedenti derivi pericolo per le persone, il comma 3 dell'articolo citato prevede la "*pena dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a 309 euro*".



*Prefettura di Sondrio*  
*Ufficio territoriale del Governo*

Premesso quanto sopra, il Sindaco, coadiuvato dal servizio di Polizia locale e dal servizio edilizia - urbanistica, nell'ambito delle funzioni che riveste in qualità di autorità di pubblica sicurezza e sanitaria, potrà adottare provvedimenti contingibili ed urgenti per fronteggiare situazioni emergenziali, il cui inadempimento giustifica l'agire *iure imperii* allo scopo di rimuovere pericoli per l'incolumità pubblica ovvero di degrado ed incuria del territorio, con addebito dei costi alla proprietà e finanche con il recupero forzoso degli stessi.

Resta salva, in ogni caso, l'attivazione del procedimento volto all'irrogazione della sanzione amministrativa di competenza dello scrivente di cui al summenzionato art. 677 c.p. e, nell'eventualità, anche di quello penale ai fini dell'accertamento del reato contravvenzionale commesso.

Il Prefetto  
Salvatore Pasquaricchio  
*Salvatore Pasquaricchio*