



CITTÀ DI LODI

Piazza Broletto, 1 - 26900 Lodi

Sito Istituzionale: www.comune.lodi.it - PEC: comunedilodi@legalmail.it

Centralino 0371.4091

C.F. 84507570152 - P.I. 03116800156

**EQ - SPORTELLO EDILIZIA, SPORTELLO UNICO
ATTIVITA' PRODUTTIVE E PATRIMONIO
SPORTELLO EDILIZIA**

**ORDINANZA SINDACALE
NUMERO 2 DEL 28/02/2025**

OGGETTO: ORDINANZA PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA RIPRISTINO DELLE CONDIZIONI DI STATICITA', SALUBRITA' E DECORO DELLE PARTI CONDOMINIALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN LODI, VIA MADDALENA N. 4 CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL FG. 37 MAPPALI 213-214-215 E VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI AGIBILITA'

IL SINDACO

Nella sua qualità di Autorità Comunale di Protezione Civile, Sanitaria e di Pubblica Sicurezza;

Richiamati i seguenti atti:

- verbale della Questura di Lodi, pervenuto con prot.43455 del 27.06.2024 a seguito di controllo delle forze dell'ordine in data 19.06.2024 presso n°2 appartamenti, dal quale si evidenziano precarie condizioni strutturali e igienico-sanitarie dell'intero stabile e viene specificato che gli appartamenti verificati risultano strutturalmente fatiscenti, con impianti elettrici e sanitari fuori norma, i locali risultano sovraffollati rispetto alle dimensioni degli stessi;
- comunicazione della Direzione Organizzativa 3 – Servizi Tecnici indirizzata ad ATS Milano Città Metropolitana in data 05.07.2024 prot. 46958 con la quale, con riferimento alla segnalazione della Questura di Lodi, si chiedeva alla stessa struttura, verifiche di competenza, ovvero certificazione di antigenicità e/o parere di inagibilità delle unità abitative site in via Maddalena 4 a Lodi, ai sensi del vigente Regolamento Locale d'Igiene;
- relazione di servizio in data 31 luglio 2024 del corpo di Polizia Locale ad oggetto: "Reclamo di igiene per condizioni appartamenti e manutenzione ordinaria carente" in Lodi via Maddalena civico n 4;
- comunicazione di ATS Milano Città Metropolitana pervenuta al protocollo del comune in data 06.08.2024 n° 52259, in riscontro alla richiesta delle Direzione Organizzativa 3- Servizi

Tecnici sopra richiamata, dalla quale, a seguito di sopralluogo, sono emerse carenze sia igienico-sanitarie nell'alloggio in cui è stato possibile l'accesso (fg. 37 mappale 213 sub 4) sia dell'intero fabbricato;

- la nota di diffida emessa dalla Direzione Organizzativa 3- Servizi Tecnici Prot. 54836 del 23.08.2024 ad oggetto: “Unità abitative site in via Maddalena 4 a Lodi, ai sensi del vigente RLI e seguito di verbale della Questura – condizioni igienico sanitarie manutentive – diffida.”
- la nota dello studio legale G-V-P prot. 74163 del 15.10.2024 nella quale lo Studio Legale, su incarico della proprietà sig. S. L., dava riscontro alla diffida di cui sopra;
- la nota della Direzione Organizzativa 3- Servizi Tecnici in data 26.11.2024 prot. 83413 di risposta alla nota di cui sopra con la quale nel riscontrare che i termini assegnati per l'esecuzione degli interventi disposti con la diffida in data 23.08.2024 non risultavano osservati, si comunicava ai soggetti interessati che si rimaneva in attesa di ricevere comunicazione di ultimazione di tutti gli interventi richiesti, comprese le eventuali dichiarazioni finali, nonché il modello di dichiarazione di assenza di amianto così come disposto nella richiamata diffida;
- la nota dello studio legale G-V-P prot. 89290 del 23.12.2024 all'oggetto: Riscontro alla comunicazione del 25.11.2024 relativa alle unità abitative site in Lodi Via Maddalena n.4, ai sensi del vigente RLI a seguito di verbale della Questura-diffida – riscontro nota del 15.10.2024 prot. 74163;

VISTO il verbale di sopralluogo dei tecnici appartenenti al Servizio SUE e Ambiente del Comune di Lodi effettuato in data 20.02.2025 acquisito al protocollo in data 27.02.2025 prot. 14030 da cui risulta necessario intervenire con riferimento ai seguenti aspetti:

“A alla messa in sicurezza delle parti condominiali richiedendo la seguente documentazione:

•certificato di idoneità statica che garantisca la sicurezza strutturale delle parti comuni dell'edificio con particolare attenzione a quanto rilevato nella relazione di sopralluogo ovvero con riferimento alle seguenti parti ed elementi dell'edificio:

- *ballatoio distributivo del mappale 215;*
- *vani scala del mappale 215 e 213;*
- *pannello pedonabile nel cortile;*
- *canne fumarie.*

•dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico delle parti comuni dell'edificio reso ai sensi del DM 37/08 e smi o dichiarazione di rispondenza;

B al ripristino delle condizioni di salubrità, sicurezza e decoro delle parti comuni dell'immobile, mediante interventi di rimozione dei rifiuti, pulizia delle aree comuni, interventi manutentivi alle reti di convogliamento, allontanamento e scarico delle acque bianche e nere.”

Visto il verbale dell'ATS prot.12383 del 21.02.2025 relativo al sopralluogo del 20.02.2025 con cui l'Azienda Sanitaria Territoriale rileva “carenze igienico sanitarie e carente stato manutentivo delle facciate esterne e di alcuni manufatti, ritenendo le carenze rilevate rientranti in quanto disposto dall'art 3.1.9. del RLI (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni) e propone l'emissione di atto formale con cui prescrivere tutte le azioni necessarie al fine di individuare le cause delle carenze segnalate e predisporre i relativi interventi di manutenzione volti alla risoluzione e/o acquisire la documentazione attestante l'idoneità di tutti gli impianti idro-termo-sanitari installati nell'intero complesso e quindi sia per le parti comuni che quelle date in affitto a ditte e/o inquilini; “

Ritenuto per quanto sopra che ricorra una particolare situazione di carenza dei requisiti di sicurezza, igienico sanitarie ed ambientale con riferimento all'intero immobile in commento sia per le parti comuni che per le singole unità immobiliari, per cui si debba a tutela della pubblica e privata

incolumità dover accertare, per quanto di competenza dell'ente comunale, la sussistenza delle condizioni di sicurezza minime strutturali e igienico sanitarie per le parti comuni dell'edificio e delle singole unità immobiliari in questione ai fini dell'uso secondo gli articoli 24 e 26 del DPR 380/01 oltre che ordinarne l'esecuzione di tutte quelle attività di messa in sicurezza e di natura manutentiva secondo le norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene;

Ritenuto che i fatti sopra esposti potrebbero determinare condizione di potenziale inagibilità e di conseguente sgombero definitivo delle unità immobiliari in questione adibite a residenza e attività commerciali;

Vista la norma generale dettata dall'art. 50 comma 5 del D.lgs. 267/2000, il quale stabilisce che: "In particolare, in caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica a carattere esclusivamente locale le ordinanze contingibili e 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".

Ritenuto che i fatti sopra esposti determinino, in particolare per la presenza di rifiuti e per l'entità delle problematiche riscontrate sotto il profilo di sicurezza, sanitario e ambientale con riferimento all'intero immobile, la necessità di intervenire al fine di prevenire una potenziale emergenza sanitaria o di igiene ricorrendo alla assunzione di idoneo provvedimento di natura amministrativa;

Vista la L. 833/1978 che attribuisce al Sindaco in qualità di Autorità Sanitaria Locale competenze in materia di adozione dei provvedimenti finalizzati alla tutela della salute pubblica;

Visto l'art. 26 del DPR 06.06.2001, n.380 e smi;

Vista la Parte II normative tecniche per l'edilizia, Capo I e Capo V del DPR 380.01 e smi

Visto l'art.50 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il DM 37/2008 e smi

Visto il Regolamento Locale d'Igiene;

ORDINA

alla sig. S.L in qualità di proprietaria dell'immobile sito in via Maddalena n°4 identificato catastalmente al foglio 37 mappali 213-214-215 i cui dati e generalità del soggetto intimato, sono espresse nell'allegato A al presente atto di cui si omette la pubblicazione:

1) di provvedere entro 5 (cinque) giorni dalla notifica della presente ordinanza di assumere tutti gli accorgimenti necessari per la messa in sicurezza delle parti condominiali dell'edificio dal punto di vista statico ed impiantistico al fine di ridurre i rischi per gli utilizzatori;

2) di provvedere entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della presente:

A a documentare l'avvenuta messa in sicurezza delle parti condominiali fornendo al protocollo generale dell'ente la seguente documentazione:

-  certificato di Idoneità statica che garantisca la sicurezza strutturale delle parti comuni dell'edificio con particolare attenzione a quanto rilevato nella relazione di sopralluogo ovvero con riferimento alle seguenti parti ed elementi dell'edificio:
 - ballatoio distributivo del mappale 215;
 - vani scala del mappale 215 e 213;
 - pannello pedonabile nel cortile;

- canne fumarie;
- documentazione attestante l'idoneità di tutti gli impianti idro-termo-sanitari installati nell'intero complesso e quindi sia per le parti comuni che quelle date in affitto a ditte e/o inquilini
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico delle parti comuni dell'edificio reso ai sensi del DM 37.08 o dichiarazione di rispondenza;

B al ripristino delle condizioni di salubrità, sicurezza e decoro delle parti comuni dell'immobile, mediante interventi di rimozione dei rifiuti, pulizia delle aree comuni, interventi manutentivi alle reti di convogliamento, allontanamento e scarico delle acque bianche e nere

C in generale con riferimento a tutte le carenze igienico sanitarie e mancanze relative allo stato manutentivo delle facciate esterne e di alcuni manufatti, ricadenti, per quanto accertato da ATS in quanto disposto dall'art 3.1.9. del RLI (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni), assumere tutte le azioni necessarie al fine di individuare le cause delle carenze segnalate e predisporre i relativi interventi di manutenzione volti alla risoluzione e/o acquisire la documentazione attestante l'idoneità di tutti gli impianti idro-termo-sanitari installati nell'intero complesso e quindi sia per le parti comuni che quelle date in affitto a ditte e/o inquilini;

D Depositare altresì, nello stesso termine di gg 15, una distinta relazione asseverata a cura di un professionista abilitato che confermi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'edificio, ammonendo che, in difetto, si assumerà dichiarazione di inagibilità ai sensi dell'articolo 26 del DPR 380/01 e ordinanza di sgombero.

DA' ATTO

Che, stante l'urgenza, il presente provvedimento deve intendersi immediatamente eseguibile ai sensi di Legge;

DEMANDA

Ai competenti uffici comunali la gestione amministrativa e finanziaria per rendere esecutiva la presente ordinanza;

Al Corpo di Polizia Locale e a tutte le Forze dell'Ordine il controllo di ottemperanza al presente provvedimento.

DISPONE

La notifica del presente provvedimento:

-Al proprietario S.L. i cui dati e generalità del soggetto intimato sono espresse nell'allegato A al presente atto di cui si omette la pubblicazione –

Allo studio legale G-V-P –Avvocato G.G- i cui dati e generalità sono espresse nell'allegato A al presente atto di cui si omette la pubblicazione

Che copia della presente ordinanza sia trasmessa a:

Direzione Organizzativa 3 del Comune di Lodi

Al comando di Polizia Locale sede

Al Prefetto di Lodi

All'ATS Citta Metropolitana di Milano

Alla Questura di Lodi

□

COMUNICA

Che contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia entro 60 giorni dalla data di notifica e in via alternativa è ammesso il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 giorni, decorrenti dalla data di notifica.

Sottoscritto dal Sindaco
FUREGATO ANDREA
con firma digitale