



**COMUNE DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

ORDINANZA DEL SINDACO

NUMERO 112 DEL 13/12/2025

OGGETTO:	ORDINE PUBBLICO E DECORO URBANO - Ordinanza contingibile ed urgente per la messa in sicurezza e la manutenzione degli immobili dismessi e/o in stato di abbandono situati nel territorio del Comune di Chianciano Terme (SI).
----------	---

LA SINDACA

PREMESSO che nel corso della riunione del Comitato Provinciale per la Sicurezza Pubblica tenutasi in data 11/12/2025 presso l'Ufficio Territoriale del Governo di Siena, l'organo prefettizio ha fornito parere favorevole alla adozione di misure volte a prevenire e contrastare l'occupazione arbitraria di immobili dando incarico all'Amministrazione Comunale di Chianciano Terme di svolgere attività di sensibilizzazione nei confronti dei privati proprietari di immobili dismessi e/o in stato di abbandono, prescrivendo loro di assumere ogni iniziativa utile a prevenire le intrusioni o la commissione di atti illeciti nonché a salvaguardare la pubblica e privata incolumità;

CONSIDERATO che il tema dell'occupazione arbitraria di immobili è da tempo all'attenzione del Ministero dell'Interno trattandosi di un fenomeno che, al di là del disvalore insito nella diretta lesione del diritto di proprietà, concorre inevitabilmente a generare degrado urbano e ad alimentare la percezione di insicurezza nei cittadini. A ciò si aggiungono i potenziali rischi per l'incolumità che discendono dalle precarie condizioni di sicurezza in cui versano molti degli edifici in questione;

VISTO che in tale contesto risulta di particolare importanza svolgere un'attenta attività di prevenzione e contrasto del fenomeno delle occupazioni abusive che deve prendere avvio dalla ricognizione degli immobili dismessi od in condizioni di abbandono, il cui stato o la cui ubicazione possano agevolare l'impossessamento e comunque l'illecito utilizzo da parte di estranei;

VISTO che:

- le condizioni di decoro e sicurezza delle aree, pubbliche e private, site nei territori comunali costituiscono condizione imprescindibile per un contrasto efficace del degrado urbano e di eventuali fenomeni illeciti e per assicurare un utilizzo positivo dell'ambito territoriale ove sono poste;
- i fenomeni inizialmente riconducibili a situazioni di abbandono e degrado possono, ove non contenuti, indurre ulteriori comportamenti illeciti nonché favorire la presenza di aggregazioni dedite ad attività illegali che possono essere pericolose per la pubblica incolumità oltre che per quella dei singoli responsabili delle stesse;
- l'occupazione abusiva degli immobili (pubblici e privati) costituisce da molti anni uno dei principali problemi che gli enti territoriali locali si trovano ad affrontare in una società dove è fortemente aumentata la sensibilità verso i

problemi di sicurezza in ambito urbano che, direttamente o indirettamente, generano implicazioni negative per la collettività;

- le amministrazioni pubbliche sono tenute ad attuare tutte le politiche territoriali, urbanistiche e sociali finalizzate alla riqualificazione delle aree soggette ad abbandono o degrado, rispondendo in tal modo anche alle esigenze di sicurezza che sono diritto primario e componente indispensabile della qualità di vita di una comunità;
- il tema appare più volte affrontato a livello nazionale attraverso interventi legislativi volti a prevedere la necessità di evitare situazioni di degrado urbano, tra cui rientrano anche quelle che implicano un pregiudizio del diritto di vivere il proprio *habitat* in modo ordinato, pulito e salubre;

APPURATO che l'Amministrazione Comunale di Chianciano Terme costantemente pone attenzione a quelle situazioni suscettibili di ricadute sul fenomeno dell'occupazione abusiva di edifici, in particolare monitora la dismissione di strutture alberghiere il cui temporaneo inutilizzo dei fabbricati che si protrae nel tempo può aumentare il rischio e dare luogo ad occupazioni abusive;

DATO ATTO che il Comune di Chianciano Terme da tempo agisce su diversi versanti per affrontare complessivamente la problematica, anche attraverso l'opera di sensibilizzazione nei confronti dei proprietari degli immobili temporaneamente inutilizzati, affinché pongano in essere anche misure di difesa passiva per la difesa dei beni privati nel fine dichiarato di scoraggiare non solo ogni indebita intrusione ma anche di intervenire sui fenomeni che possono determinare degrado o sensibile mancanza di decoro in senso lato inteso;

RIBADITO altresì di primario interesse per questa Pubblica Amministrazione il preservare da potenziali pericoli per la propria incolumità tutti i cittadini che, violandone gli accessi, si introducono in aree private evidentemente oggetto di abbandono;

VISTO che:

- numerosi sono gli immobili che sono dismessi e/o si trovano in stato di abbandono, alcuni dei quali sono frequentati da terze persone, in particolare cittadini extracomunitari, non autorizzate dalla proprietà come accertato dalle Forze di Polizia nei vari interventi effettuati nel tempo;
- che negli anni lo stato di conservazione di alcuni immobili è notevolmente peggiorato per via dell'usura e della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria;
- che alcuni immobili sono ubicati in aree centrali che ne rendono particolarmente evidente la vetustà e condizione di totale abbandono;
- che altri immobili in stato di abbandono si trovano in aree secondarie della città, tali da indurre soggetti senza fissa dimora, in particolar modo extracomunitari, ad introdursi per trovare riparo e giaciglio, oltretutto soggetti dediti ad attività illecite a celarsi all'interno onde sottrarsi ai controlli di polizia;

RILEVATO che:

- le segnalazioni, pervenute da cittadini e da Forze di Polizia, evidenziano situazioni di abbandono di alcuni immobili e aree di pertinenza che già appaiono, per loro natura ed ubicazione, luoghi particolarmente adatti ad essere scelti come zona di ritrovo per illeciti stazionamenti ed attività da parte di persone dedite ad attività criminose;

CONSIDERATO inoltre che ogni edificio e le sue pertinenze devono essere tenuti in buono stato di conservazione per evitare pericoli e danni. Qualora si verificano improvvisi pericoli di caduta di fabbricati o di parti di essi, i proprietari e coloro che hanno in godimento il fabbricato hanno l'obbligo di provvedere a predisporre immediatamente gli opportuni segnali e ripari a tutela della pubblica e privata incolumità e di darne contestuale avviso all'Autorità Comunale;

ASSODATO che è fatto obbligo ai proprietari (ed a coloro che hanno in godimento) degli immobili abbandonati o non abitati di adottare ogni misura e protezione affinché all'interno degli stessi non accedano persone estranee ed ivi stabilirvi la propria dimora o permanenza in qualsiasi forma e durata. Il Sindaco, a tutela della privata e pubblica incolumità, può adottare i provvedimenti del caso anche d'ufficio, in caso di urgenza o di inattività dei responsabili;

CONSIDERATO che:

- il Decreto Legge nr. 14/2017, convertito con modificazioni nella Legge nr. 48/2017, ha introdotto una normativa volta al miglioramento delle condizioni di vivibilità della città ed alla prevenzione delle situazioni di degrado e di condotte illecite;
- in tale ottica, lo stesso decreto ha modificato l'articolo 50 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali prevedendo l'adozione, da parte del Sindaco, di ordinanze contingibili ed urgenti *"... 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 ..."*;
- la Legge 1 dicembre 2018, nr. 132, di conversione del Decreto Legge 4 Ottobre 2018, nr. 113, si pone come ulteriore normativa di riferimento, seguendo anche la direttiva del Ministero dell'Interno del 1 settembre 2018 avente ad oggetto *"Occupazione arbitraria di immobili. Indirizzi"*, dove l'occupazione abusiva degli immobili viene ritenuto fenomeno da affrontare e contrastare ponendo in essere opportune politiche territoriali, urbanistiche e sociali finalizzate alla riqualificazione del territorio;
- in tale contesto, il Comune di Chianciano Terme ha il dovere di tutelare la sicurezza urbana definita come il bene pubblico che afferisce alla vivibilità e al decoro delle città, da perseguire anche attraverso interventi di riqualificazione anche urbanistica, sociale e culturale e recupero delle aree o dei siti più degradati;
- l'Amministrazione Comunale tutela la salute ed igiene pubblica, promuove il rispetto e la legalità, anche mediante mirate iniziative di dissuasione di ogni forma di condotta illecita, compresi l'occupazione arbitraria di immobili;
- nello specifico si ricorda che, come da vigente Regolamento di Polizia Locale, i proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, assicurando tutti gli interventi necessari;

RITENUTO che:

- per le ragioni già esposte in premessa sussista la reale necessità di contrastare il fenomeno di degrado e di insicurezza come sopra descritto, in base a quanto accertato direttamente dai militari dell'Arma dei Carabinieri, dalla Polizia di Stato e dalla Polizia Locale nonché più volte segnalato dai cittadini;
- per le stesse ragioni, sussistano le condizioni di contingibilità strettamente correlate alle peculiarità di tempo e di luogo che caratterizzano la possibilità di un ulteriore aggravamento delle situazioni di degrado, incuria e potenziale pericolo che il presente provvedimento intende contrastare e di urgenza strettamente correlati alla forte attualità delle esigenze di contenimento del disagio e del senso di insicurezza di cui si è detto.

VISTI:

- gli articoli 7-bis e 50, comma 5 e 54 del Decreto Legislativo nr. 267/2000 e successive modificazioni (*Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali*);
- il D.L. nr. 14/2017 come convertito dalla L. nr. 48/2017;
- la L. nr. 132/2018 che ha convertito il D.L. nr. 113/18;
- il vigente Regolamento di Polizia Locale del Comune di Chianciano Terme;
- il Decreto Legge nr. 92/2008, convertito dalla Legge nr. 125/2008;
- la Legge nr. 689/81 e successive modificazioni ed integrazioni.

ORDINA

A tutti i proprietari degli immobili dismessi e/o in stato di abbandono o ai soggetti che comunque ne abbiano l'effettiva disponibilità, ubicati nel territorio del Comune di Chianciano Terme, di adottare e porre in essere tutte le misure di difesa passiva e ogni adeguato intervento volto ad evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, abbandono di rifiuti e situazioni di pericolo per l'ordine pubblico e l'integrità fisica della popolazione compiendo le seguenti attività:

1. **occlusione degli accessi mediante la posa in opera e saldatura di apposita rete elettrosaldata in ferro e/o installazione di cancelli e/o recinzioni e/o opere in muratura;**
2. **taglio delle sterpaglie e più in generale di tutto quello che non è alberatura al fine di rendere più "visibile" la struttura e migliorarne il decoro;**
3. **pulizia di fondo unitamente allo sgombero di tutti i rifiuti che si trovano limitrofi alla struttura;**

Entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla notifica del presente atto, la proprietà dovrà inviare all'indirizzo pec:

comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it una comunicazione comprovante l'avvenuta esecuzione degli interventi. Nell'oggetto della comunicazione dovranno essere indicati gli estremi identificativi della presente Ordinanza ed il numero delle attività così concluse, la cui giusta osservanza sarà a tutti gli effetti verificata dalla Polizia Locale in apposito sopralluogo alla presenza della proprietà.

In ogni caso e con decorrenza immediata, la proprietà o coloro che ne hanno il godimento dell'immobile è sono tenuta i:

1. **adottare ogni misura e protezione affinché all'interno dell'immobile non possano accedere persone estranee ed ivi stabilirvi la propria dimora o permanenza in qualsiasi forma e durata.**

2. verificare lo stato del fabbricato per accertarne il potenziale pericolo di caduta/crolli anche di parti di esso, con l'obbligo di provvedere a predisporre immediatamente gli opportuni segnali e ripari a tutela della pubblica e privata incolumità dandone contestuale avviso all'Autorità Comunale;
3. provvedere alla pulizia dell'immobile e dell'area esterna da tutti i rifiuti presenti;

AVVERTE

Che la violazione delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza, per la parte in cui l'ordine è diretto a destinatari individuabili, comporta il loro deferimento all'A.G. per la violazione dell'articolo 650 c.p., con salvezza delle ulteriori previsioni della normativa vigente in relazione agli altri reati ravvisabili come conseguenza indiretta della violazione.

Le violazioni alla presente ordinanza sono soggette ad una sanzione amministrativa fino ad € 500,00 in applicazione alle disposizioni di cui alla Legge 26.11.1981 n.689 e s.m.i., alla L.R. 28.12.2000 n. 81 ed all'art. 7-bis D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Chianciano Terme, diffuso attraverso gli strumenti social istituzionali e comunicato, in particolare, ai proprietari e/o detentori a qualunque titolo di immobili inutilizzati e/o abbandonati anche attraverso gli amministratori condominiali e le associazioni di categoria.

Il presente provvedimento viene trasmesso per quanto di competenza, al Comando di Polizia Locale di Chianciano Terme, alla Stazione dei Carabinieri di Chianciano Terme, al Commissariato di P.S. Chiusi-Chianciano Terme.

COMUNICA

che il presente provvedimento diventa efficace con la notifica al singolo interessato. Avverso il presente provvedimento può essere proposto ricorso:

- entro 60 giorni dalla notifica al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, nei termini e modalità previste dalla normativa vigente;
- in via alternativa entro 120 giorni dalla notifica con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Diritto d'accesso e d'informazione dei cittadini previsto dalla legge 7 agosto 1990, n. 241. Autorità emanante: Sindaca di Chianciano Terme (SI)

Il presente provvedimento sia altresì inviato a:

- Prefetto di Siena
- Comando Stazione Carabinieri di Chianciano Terme (SI)
- Comando Polizia Locale
- Commissariato P.S. di Chiusi-Chianciano Terme

LA SINDACA

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 DLgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i (CAD).
Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Chianciano Terme, ai sensi
dell'art. 22 del DLgs 82/2005.*