



## Comune di Modena

Il Sindaco

Modena, 07/03/2023

Prot.n. 88777 del 07/03/2023

Clas. 02.01, fasc. 2023/7

### OGGETTO: ORDINANZA CONTINGIBILE E URGENTE PER LA MESSA IN SICUREZZA E LA MANUTENZIONE DELL'AREA SITA IN MODENA, IN VIA TRE OLMI 19 EX STRUTTURA RICETTIVA HOLIDAY INN

Premesso che:

- in data 04 novembre 2022, perveniva a questo Comune dalla Questura di Modena, ufficio di gabinetto, nota protocollo Cat.E.2/67-2022/GAB, con la quale si rappresentava che in data 31 ottobre 2022, durante il sorvolo dell'elicottero della Polizia di Stato, in occasione dello sgombero del Rave party illegale organizzato a Modena, personale di quel reparto volo segnalava la presenza di persone sul tetto dello stabile sopra indicato ex Hotel Holiday Inn. Nella stessa nota si rappresentava inoltre che l'immobile era stato oggetto di analoga intrusione il giorno precedente e che presenta particolari rischi ed insidie sia per chi vi si dovesse nuovamente introdurre abusivamente sia per il personale che dovesse esservi inviato per il soccorso alle persone;
- il Comune di Modena il giorno 07 settembre 2022, ha rinnovato con il Ministero dell'Interno il Patto per Modena Sicura (PG.334097/02.09 f.27 della Prefettura di Modena), nel quale si prevede a carico di questo ente: *un monitoraggio costante di tutte le situazione di abbandono degli immobili che possano costituire motivo di preoccupazione sia sul piano dell'ordine e sicurezza pubblica che su quello della tutela della privata e pubblica incolumità* (art.11 comma 1);
- 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;

Piazza Grande, 16 - 41121 Modena  
tel. 059 2032419/2032420  
fax 059 2032560  
sindaco@comune.modena.it

- fenomeni inizialmente riconducibili a situazioni di abbandono e degrado possono, ove non contenuti, indurre ulteriori comportamenti illeciti nonché favorire la presenza di aggregazioni dediti 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 a porre in essere 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;
- il Comune di Modena da tempo agisce su diversi versanti per affrontare complessivamente la problematica, anche attraverso 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;
- si ribadisce altresì di primario interesse per questa Pubblica Amministrazione, preservare da potenziali pericoli per la propria incolumità anche cittadini, soprattutto se di giovane età, che violandone gli accessi, si introducano in aree private evidentemente oggetto di abbandono.

*Il Sindaco*

Visto che:

- il fabbricato ubicato in Via Tre Olmi 19, identificata al Catasto del Comune di Modena al Foglio 58, particella 81, subalterno 1-3, conosciuto comunemente come “ex Holiday Inn”, è da tempo inutilizzato in ragione della cessazione dell’attività ricettiva svolta;
- in data 16 febbraio 2023, operatori di questo Comando eseguivano ulteriore sopralluogo accertando la permeabilità della recinzione esterna e la rimozione delle resti elettrosaldate poste in diversi punti di accesso alla struttura che risulta attualmente permeabile a chiunque;
- in data 24 ottobre 2022, operatori di questo Comando accertavano che l’area di accesso all’immobile sopra detto era stata oggetto di sversamento incontrollato di rifiuti speciali;
- che già in passato l’immobile è stato oggetto di incendio di parte della struttura, per cui veniva emessa ordinanza di pericolo con fascicolo 4153 RUE del 29 febbraio 2016, poi archiviata a seguito di perizia tecnica depositata a marzo 2017;
- che negli anni lo stato di conservazione dell’immobile è sensibilmente peggiorato per via dell’usura e della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria;
- che la collocazione dell’immobile in quell’area, isolata e poco frequentata, favorisce le occupazioni abusive da parte di persone senza fissa dimora o dedito ad attività criminosa, per sottrarsi ai controlli di polizia;

Rilevato che:

- le segnalazioni, pervenute da cittadini e da Forze di Polizia, evidenziano con nuova continuità una situazione di abbandono dell’immobile e dell’area 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 dedito ad attività illecite;
- l’area quindi, oltre a non essere complessivamente mantenuta in condizioni di decoro, con ciò pregiudicando l’immagine cittadina, è fonte di insicurezza e di pericolo sia per l’integrità fisica di potenziali frequentatori (ancorché non autorizzati), poiché non sono state adottate tutte le idonee misure volte ad evitare occupazioni abusive, sia per il perdurante stato di abbandono;

*Il Sindaco*

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 Modena ha adottato il nuovo Regolamento di Polizia Urbana in data 11 gennaio 2018, per dotarsi di uno strumento normativo capillare ed incisivo per 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 de siti più degradati ...*”;
- lo stesso Regolamento intende promuovere il “*rispetto e la tutela della legalità, anche mediante mirate iniziative di dissuasione di ogni forma di condotta illecita, compresi l'occupazione arbitraria di immobili ...*”;
- nello specifico si ricordano gli articoli 13 (*Sicurezza e manutenzione degli edifici e delle aree*) e 14 (*Aree ed immobili dismessi o oggetto di occupazioni abusive*) del testo normativo sopra citato, che prescrivono gli obblighi cui sono assoggettati i proprietari, i locatari ed i concessionari di beni immobili

*Il Sindaco*

per mantenere i fabbricati, le loro pertinenze e le aree in condizioni di decoro e sicurezza.

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 da operatori di P.L., da Forze di Polizia e segnalato dai residenti della zona e delle vie limitrofe;
- 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 della situazione di degrado, incuria e potenziale pericolo che il presente provvedimento intende contrastare e di urgenza strettamente correlate 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, 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;
- gli articoli 13 e 14 del vigente Nuovo Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Modena;
- il Decreto Legge nr. 92/2008, convertito dalla Legge nr. 125/2008;
- la Legge nr. 689/81 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ORDINA**

Alla NEMESI s.r.l. con sede a Milano Corso Vittorio Emanuele II n.1, in qualità di proprietaria dell'immobile ubicato in Modena, Via Tre Olmi 19, identificato al Catasto del Comune di Modena al Foglio 58, Particella 81, Subalterno 1-3;

*Il Sindaco*

di porre in essere 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 **entro 30 giorni dalla notifica del presente provvedimento.**

In particolare lo stesso è tenuto a:

- provvedere al ripristino della delimitazione esterna dell'area in modo che la recinzione abbia le caratteristiche della stabilità e resistenza tali da garantire un effettivo impedimento all'accesso di estranei;
- ripristinare le chiusure danneggiate e riaperte (in particolare ci si riferisce alla rete elettrosaldata e smurata posta nella parte antistante il fabbricato sul lato destro della Hall, rispetto all'autostrada);
- provvedere alla chiusura delle porte di accesso all'immobile e di ogni altro varco che consenta di accedere all'interno dell'immobile anche attraverso i locali di servizio (ci si riferisce in particolare alle porte poste al piano semi interrato e alla porta di accesso al garage);
- provvedere alla chiusura con intervento di muratura o idoneo sistema alternativo, del grosso varco presente sul lato ovest dello stabile, di fianco all'ingresso della Hall;
- provvedere alla chiusura delle porte di accesso ai locali servizi posti di fronte allo stabile;
- provvedere alla chiusura di ogni altro varco che consenta di accedere all'interno dell'immobile, anche attraverso i locali di servizio o finestre poste al piano terra;
- provvedere alla pulizia e alla disinfezione dell'area dai rifiuti, nonché alla sistemazione dell'area verde di pertinenza;

### SANZIONI

Le violazioni al dispositivo della presente ordinanza sono soggette all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 80 a euro 480, con obbligo di adempimento immediato a quanto richiesto con il presente provvedimento.

Le sanzioni amministrative pecuniarie prevista nella presente ordinanza sono applicate secondo i principi fissati in via generale dalla L. nr. 689/81 e successive modificazioni

ed integrazioni. Il versamento delle somme indicate deve avvenire entro 60 giorni dalla contestazione o notificazione degli estremi della violazione.

Qualora il versamento sia effettuato oltre il termine suddetto, la sanzione amministrativa sarà maggiorata del 20% in sede di adozione dell'ordinanza ingiunzione di pagamento.

E' comunque fatta salva l'applicazione di eventuali sanzioni penali e impregiudicato l'esercizio dell'azione penale da parte della competente autorità giudiziaria relativamente alla violazione di quanto disposto dalla presente ordinanza contingibile e urgente (art. 650 codice penale).

Al controllo sull'esecuzione della presente ordinanza sono tenuti gli organi di Polizia Giudiziaria.

La presente ordinanza viene notificata in copia per immagine (scansione) che si dichiara conforme all'originale confermato agli atti del Comune.

## **AVVERTE**

che contro il presente provvedimento può essere proposto ricorso:

- entro 60 giorni dalla notifica al Tribunale Amministrativo Regionale di Bologna, nei termini e nei modi previsti dall'articolo 2 e seguenti della Legge nr. 1034/1971;
- in via alternativa entro 120 giorni dalla notifica con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Il Sindaco di Modena  
**GIAN CARLO MUZZARELLI**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.)

*Il Sindaco*

GIANCARLO MUZZARELLI il 07/03/2023 12:45:24

PROTOCOLLO GENERALE: 2023 / 88777 del 07/03/2023

*(da compilare in caso di stampa)*

La presente copia, composta da n. \_\_\_\_\_ fogli, è conforme all'originale digitale conservato agli atti del Comune di Modena, registrato con prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, sottoscritto digitalmente da \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ (art. 23, c. 1, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.)

Modena, li \_\_\_\_\_ L'incaricato \_\_\_\_\_  
( nome) \_\_\_\_\_ (cognome) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(firma dell'incaricato)

*Il Sindaco*