



## Città di Gallipoli

### Ordinanza n. 4 del 24/06/2026

**Oggetto:** Provvedimento contingibile e urgente per il contrasto al sovraffollamento turistico degradante delle civili abitazioni (c.d. 'case pollaio'), monitoraggio della densità ricettiva e applicazione degli standard minimi di sicurezza e agibilità ai sensi dell'Art. 14 della Legge Regionale Puglia n. 9/2025 per la tutela della salute, dell'igiene pubblica, dell'incolumità e della sicurezza urbana.

### IL SINDACO

#### Visti:

- il **Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267** (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali - TUEL), ed in particolare l'**articolo 50, comma 5**, relativo alle ordinanze contingibili e urgenti in caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica a carattere locale, e l'**articolo 54, comma 4**, concernente i provvedimenti a tutela della sicurezza urbana e dell'incolumità pubblica;
- il **Decreto del Ministro della Sanità 5 luglio 1975**, recante le modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione;
- la **Legge Regionale della Puglia 10 giugno 2025, n. 9** (pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 48 del 16-6-2025), ed in particolare l'**Articolo 14** ("*Modifiche alla l.r. 11/1999*"), che ridetermina la capacità ricettiva delle strutture ricettive ed extralberghiere e stabilisce specifici ed inderogabili obblighi di sicurezza per le locazioni turistiche;
- il **Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265** (Testo Unico delle Leggi Sanitarie), con specifico riferimento ai poteri di vigilanza sulle condizioni di abitabilità dei locali;
- l'**articolo 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.)**, approvato con R.D. 18 giugno 1931, n. 773, relativo all'obbligo di comunicazione giornaliera all'autorità di P.S. delle generalità delle persone alloggiate;
- l'**articolo 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 241**, in materia di obbligo generale di motivazione dei provvedimenti amministrativi;

#### Considerato che:

- la Città di Gallipoli rappresenta uno dei poli di massima attrazione turistica a livello nazionale ed internazionale, registrando durante la stagione estiva (nei mesi compresi tra giugno e settembre) un incremento della popolazione fluttuante stimato in svariate decine di migliaia di presenze giornaliere rispetto alla popolazione stabilmente residente;

- in concomitanza con tale eccezionale afflusso stagionale, si manifesta in modo sistematico il fenomeno speculativo e illecito delle cosiddette "**case pollaio**", consistente nella concessione in locazione o sublocazione a giovani turisti di unità immobiliari destinate a civile abitazione in condizioni di gravissimo e intollerabile sovraffollamento antropico, nettamente superiore alla capienza massima e ai parametri metrici consentiti dall'ordinamento;
- tale sovraffollamento viene frequentemente attuato mediante l'alterazione abusiva degli spazi interni, l'utilizzo di divisori precari o di fortuna, e la destinazione a stanze da letto di ambienti del tutto privi dei requisiti minimi di abitabilità (quali balconi chiusi con verande, terrazzi, autorimesse, cantine, sottotetti, corridoi o disimpegni);

**Evidenziato che** il reiterarsi di tali condotte illecite determina una situazione di imminente pericolo e di grave pregiudizio che minaccia la collettività su più fronti correlati:

**a) Sotto il profilo dell'Igiene e della Salute Pubblica:** la presenza di un numero di occupanti sproporzionato rispetto alla superficie calpestabile e ai servizi igienici disponibili causa un immediato decadimento delle condizioni igieniche elementari, un sovraccarico insostenibile delle reti di scarico fognario condominiali e comunali (con frequenti fenomeni di rigurgito e sversamento), e la proliferazione di agenti patogeni o situazioni di insalubrità ambientale infettiva all'interno degli stabili condominiali.

**b) Sotto il profilo della Sicurezza e della Prevenzione Incendi:** la saturazione degli spazi e l'utilizzo contemporaneo di apparecchiature elettriche da parte di un numero eccessivo di utenti generano un rischio concreto e attuale di cortocircuito e incendio per sovraccarico degli impianti elettrici domestici, spesso non adeguati. Inoltre, l'accumulo di letti e bagagli ostruisce le vie di fuga interne, mentre la concentrazione di decine di persone su balconi o terrazzi espone le strutture a carichi statici non dimensionati, minacciandone la stabilità.

**c) Sotto il profilo del Decoro Urbano e della Sicurezza Urbana:** il sovraffollamento incontrollato si traduce all'esterno in un accumulo disordinato di ingenti quantitativi di rifiuti solidi urbani al di fuori dei contenitori e degli orari stabiliti per la raccolta differenziata, nell'esposizione permanente di biancheria e suppellettili sulle facciate pubbliche in modo lesivo del decoro architettonico, nonché nel prodursi di continui schiamazzi e disturbi notturni che ledono la quiete pubblica e il diritto al riposo dei cittadini residenti.

**Preso atto che** l'Articolo 14 della Legge Regionale Puglia n. 9/2025 stabilisce in modo inequivocabile che le disposizioni in esso contenute **prevalgono sui regolamenti edilizi e d'igiene comunali**, dettando parametri uniformi e inderogabili che questo Comune ha l'obbligo di recepire e applicare rigorosamente nell'azione di vigilanza e controllo del territorio;

#### **Appurato che:**

- Il Testo Unico degli Enti Locali (TUEL - D.Lgs. 267/2000) stabilisce che quando si introduce una sanzione amministrativa è compito dell'organo giuntale determinare la cifra esatta della sanzione, entro i limiti minimi e massimi fissati dalla legge nazionale, ultronea rispetto al doppio del minimo edittale;
- con atto di G.C. n. 9 del 23/06/2026 è stato stabilito, ai sensi dell'art. 16, c. 2 della L. n. 689/81, come modificato dall'art. 6 bis della L. n.125/08 di conversione del D.L. n. 92/08, che il pagamento dell'importo in misura ridotta per le sanzioni stabilite dall'ordinanza sindacale finalizzata al contrasto delle condizioni di sovraffollamento ad uso abitativo nel territorio comunale rispetto ai parametri indicati dalla L. R. n. 9/25 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 48 del 16-6-2025) ed in particolare dall'Articolo 14 è fissato in **€ 480,00** per ogni persona in eccedenza;

**Valutata** la sussistenza dei presupposti di contingibilità e urgenza, in quanto i procedimenti sanzionatori ordinari in materia urbanistico-edilizia o i normali controlli amministrativi non dispongono della necessaria tempestività d'azione per bloccare un fenomeno transitorio ma devastante, che si consuma nell'arco di pochi giorni o settimane di vacanza e che richiede interventi di ripristino immediati a tutela dell'incolumità e della salute pubblica;

### **Ordina**

con efficacia immediata su tutto il territorio del Comune di Gallipoli, a decorrere dalla data della pubblicazione del presente provvedimento e **fino al 30 Settembre 2026**:

1. È fatto divieto assoluto a chiunque abbia la proprietà, la disponibilità o la gestione a qualsiasi titolo (locazione breve, locazione turistica, sublocazione, comodato) di unità immobiliari destinate a civile abitazione, di ospitare o consentire l'alloggio di persone in misura superiore ai parametri volumetrici e metrici stabiliti dall'**Art. 14 della Legge Regionale Puglia n. 9/2025**. Rispetto al calcolo risultante dall'applicazione dei seguenti standard, è consentita esclusivamente l'aggiunta di un solo letto per minori di età inferiore o uguale a dodici anni. La capacità ricettiva massima è così tassativamente determinata:
  - a) **Monolocali (intesi come singola unità abitativa comprensiva dei servizi igienici):**
    - Per una superficie calpestabile minima di **28 mq**: massimo **3 posti letto**.
    - Per una superficie calpestabile superiore a **34 mq**: massimo **4 posti letto**.
  - b) **Camere da Letto (situate all'interno di appartamenti plurilocali):**  
Superficie minima di **9 mq**: massimo **1 posto letto**.
    - Superficie minima di **12 mq**: massimo **2 posti letto** (*parametro regionale prevalente sui regolamenti comunali*).
    - Superficie minima di **16 mq**: massimo **3 posti letto**.
    - Superficie superiore a **24 mq**: massimo **4 posti letto**.
  - c) **Soggiorni adibiti a stanza da letto o contenenti posti letto legali:**
    - Superficie minima di **14 mq**: massimo **1 posto letto**.
    - Superficie minima di **20 mq**: massimo **2 posti letto**.
    - Superficie superiore a **26 mq**: massimo **3 posti letto**.
    - *Integrazione obbligatoria per Angolo Cottura*: Qualora nel soggiorno sia installato o presente un angolo cottura, alla superficie minima sopra indicata per i posti letto devono essere obbligatoriamente **aggiunti 4 mq di superficie calpestabile**.
2. i proprietari, locatori, sublocatori o soggetti terzi comunque responsabili della gestione degli immobili concessi in locazione turistica hanno l'obbligo inderogabile di:
  - **Esporre in modo permanente, visibile e leggibile** all'interno dell'unità immobiliare (preferibilmente in corrispondenza dell'ingresso principale) una planimetria ufficiale dell'immobile, timbrata da un tecnico abilitato o estratta dal catasto, recante l'esatta indicazione della superficie calpestabile totale, delle singole stanze e l'indicazione espressa del numero massimo di posti letto legalmente ammissibili ai sensi dell'Articolo 1 della presente ordinanza.
  - **Esibire immediatamente**, a semplice richiesta degli Agenti della Polizia Locale o di qualunque Forza di Polizia dello Stato: copia del contratto di locazione debitamente registrato all'Agenzia delle Entrate; l'elenco nominativo completo dei soggetti alloggiati; la ricevuta telematica rilasciata dal portale "Alloggiati Web" della Polizia di Stato comprovante l'avvenuta e tempestiva comunicazione delle presenze.
  - **Vigilare** costantemente, mediante accessi periodici e richiami formali, affinché i conduttori e gli utilizzatori dell'immobile rispettino scrupolosamente le norme sul

corretto conferimento dei rifiuti urbani, i regolamenti condominiali vigenti e le norme sulla quiete pubblica, rispondendo civilmente e amministrativamente in solido con i trasgressori per le violazioni accertate.

3. È fatto divieto qualsiasi forma adibire a camera da letto, stanza di pernottamento o dormitorio, anche a carattere temporaneo o d'emergenza, locali che non possiedano i requisiti di abitabilità prescritti dalla legge. È pertanto vietata l'installazione di letti, materassi o brande all'interno di: balconi, logge, verande chiuse, terrazzi, autorimesse, box auto, cantine, scantinati, sottotetti privi di titolo abilitativo all'uso residenziale, corridoi, disimpegno o ripostigli. L'accertamento di tali configurazioni comporterà la segnalazione immediata al competente Ufficio Tecnico Comunale per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori e ripristinatori in materia edilizio-urbanistica.

### **Dispone**

1. che il Comando di Polizia Locale di Gallipoli, in coordinamento operativo con il personale ispettivo del Dipartimento di Prevenzione della ASL di Lecce, con il Comando Locale della Guardia di Finanza e con le altre Forze dell'Ordine nell'ambito dei servizi di sicurezza urbana, esegua rigorosi e sistematici controlli sul territorio, procedendo ad accessi e ispezioni negli immobili d'intesa con le autorità competenti, anche sulla base di segnalazioni circostanziate fornite dagli amministratori di condominio o dai cittadini.
2. per ciascuna violazione delle disposizioni in materia di capacità ricettiva e sovraffollamento di cui all'articolo 1, si applicherà la sanzione amministrativa pecuniaria stabilita ai sensi dell'art. 7-bis del D.Lgs. 267/2000 nella misura massima edittale di **euro 480,00 per ciascuna persona trovata in eccedenza** rispetto alla capienza legale calcolata sull'immobile, applicata a carico del locatore e del conduttore in solido, come da atto di G.C. n. 9/26.
3. Che all'atto dell'accertamento della violazione da parte degli agenti operanti, venga ordinato **l'immediato ripristino del numero legale di inquilini mediante lo sgombero coatto e l'allontanamento istantaneo delle persone trovate in sovrannumero**. Tutti gli oneri economici derivanti dall'esecuzione dello sgombero, dall'asporto dei beni e dall'eventuale ricollocazione dei turisti eccedenti sono posti a totale e solidale carico del locatore e del conduttore.

Gallipoli, 24/06/2026

**SINDACO**

f.to Avv. Flavio FASANO

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Certifico che la presente ordinanza viene pubblicata e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune.

Gallipoli, li 24/06/2026

**IL MESSO COMUNALE**