

COMUNE DI LAZZATE

Provincia di Milano



Regolamento per la tutela della pubblica incolumità nei casi di inabitabilità o inagibilità di immobili

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 04.02.2008

I N D I C E

Articolo 1 - Inagibilità o inabitabilità

Articolo 2 - Sgombero dell'immobile

Articolo 3 - Interventi per la pubblica incolumità

Articolo 4 - Responsabilità

Articolo 5 - Oneri a carico dei proprietari

Articolo 6 - Obblighi

Articolo 7 - Provvedimento Dirigenziale

Articolo 8 - Obblighi degli amministratori di condomini

Articolo 9 - Sanzioni

Articolo 10 - Campo di applicazione ed entrata in vigore

Articolo 1 - Inagibilità o inabitabilità

L'inagibilità o inabitabilità di un immobile consiste in un degrado fisico sopravvenuto superabile non con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/odi ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

1. strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
2. strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
3. edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
4. edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati;

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

1. mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
2. mediante perizia giurata da parte di tecnico abilitato all'uopo incaricato dal possessore interessato dell'immobile o dal Comune, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
3. da parte del proprietario con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni. Il Comune si riserva la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio Ufficio Tecnico o professionista esterno.

Articolo 2 - Sgombero dell'immobile

L'immobile inagibile non può essere abitato, in caso contrario il Sindaco emetterà ordinanza di sgombero per procedere all'immediato allontanamento delle persone che vi abitano.

Compete ai Vigili Urbani, nel caso di accertamento di cambio di residenza, nell'eventualità che riscontri l'edificio fatiscente, interessare il Settore Tecnico o l'A.S.L. per il rilascio del nulla osta.

Articolo 3 - Interventi per la pubblica incolumità

Il Comando dei Vigili del Fuoco e/o il Comune intervengono per far eliminare le cause del pericolo imminente sull'immobile o manufatto inagibile o che presenta situazioni di pericolo per la pubblica incolumità derivanti dallo stato di manutenzione (per esempio caduta di tegole, di intonaco, calcinacci, canne fumarie e tutto ciò che possa creare dei rischi per le persone).

Articolo 4 - Responsabilità

In primo luogo, in ordine di tempo, sono responsabili della struttura che si va realizzando, il progettista, il direttore dei lavori, il collaudatore ed il costruttore.

Per ciò che non sia riconducibile a vizi della fase costruttiva, il proprietario diviene responsabile delle vicende del fabbricato, in quanto è tenuto e risponde ad una corretta manutenzione al fine di evitare pericoli, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 del Codice Civile.

Negli edifici condominiali (così come specificato dalla Corte di Cassazione) l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo per l'incolumità delle persone incombe innanzitutto sull'amministratore del condominio, il quale, avvalendosi dei poteri riconosciuti dagli artt. 1130 n. 3 e 4 e 1135, 2° co. Cod. Civ., deve attivarsi senza indugio per la eliminazione delle situazioni potenzialmente pericolose per la sicurezza.

L'amministratore è titolare ope legis non solo del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria ed alla conservazione delle parti e servizi comuni dell'edificio (ex art. 1130 cod. civ. citato, v. Cass. I Penale 19/06/1996) ma anche del potere - dovere di ordinare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che rivestano carattere urgente. (L. 10/1991 art. 34 n. 5).

Articolo 5 - Oneri a carico dei proprietari

Nell'eventualità che il Comune è costretto ad intervenire per eliminare le cause o in alternativa recintare la zona di pericolo sono a carico dei proprietari gli oneri sottoelencati:

1. costo dell'intervento di eliminazione pericolo il cui importo è determinato attraverso perizia redatta dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato all'uopo incaricato;
2. occupazione di suolo pubblico pari all'area occupata dalla recinzione per il tempo occorso;
3. spese di realizzazione transennamento fisso il cui importo è determinato attraverso perizia redatta dall'Ufficio Tecnico;
4. uso transenne del Comune pari all'importo di 1 Euro per ogni transenna e per ogni giorno utilizzata.

Nell'eventualità che la causa del pericolo è determinata da un manufatto di proprietà comunale si è esentati dal pagamento dell'occupazione del suolo pubblico.

Tali oneri devono essere recuperati entro la fine di ogni mese.

Articolo 6 - Obblighi

Compete ai responsabili del manufatto, oggetto degli interventi di cui all'art. 3 del presente regolamento, attivarsi entro le successive 72 (settantadue) ore a predisporre gli interventi necessari per eliminare i pericoli per la pubblica e privata incolumità, sotto la direzione di un tecnico abilitato che dovrà:

1. gestire il transennamento realizzato dal Comune o dai VV.FF. fino all'eliminazione del pericolo;
2. comunicare all'inizio dei lavori, al Settore Tecnico, la descrizione dei lavori previsti per l'eliminazione del pericolo;
3. trasmettere, ad ultimazione dei lavori, al medesimo Servizio, certificato di avvenuta eliminazione del Pericolo;

Il Comune, riscontrato il pericolo per la pubblica incolumità, provvede ad emettere:

1. nell'eventualità che esso sia contingibile ed urgente, Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 54 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, nei confronti del responsabile del manufatto, per prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini;
2. nell'eventualità che le caratteristiche del manufatto sono tali da non costituire un pericolo imminente ma potenziale, Provvedimento Dirigenziale.

Articolo 7 - Provvedimento Dirigenziale

L'Ordinanza contingibile ed urgente è emessa dal Sindaco ed è regolamentata dall'art. 54 del del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.

Nei casi in cui il pericolo non è imminente compete al Dirigenziale del Settore Tecnico, al fine di prevenire potenziali pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, emettere proprio provvedimento, previo "avvio del procedimento", ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/1990, e qualora che i proprietari non ottemperano, può procedere d'ufficio ed in danno.

Il fabbricato che presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza per carenza di manutenzione, il Dirigente può procedere d'ufficio, a spese degli interessati alla demolizione totale, al fine di prevenire pericoli potenziali alla incolumità dei cittadini, qualora l'intervento è compatibile con gli strumenti urbanistici, economicamente più vantaggioso e tecnicamente definitivamente risolutivo.

Articolo 8 - Obblighi degli amministratori di condomini

Compete agli amministratori dei condomini:

1. nell'eventualità che il pericolo è localizzato nella proprietà di un solo condomino, sollecitare la riparazione ed in caso di inottemperanza procedere in danno;
2. apporre all'ingresso dei vani scala di tutti i fabbricati il proprio nominativo completo di indirizzo, recapito telefonico ed eventuale numero di cellulare ed e-mail;
3. di comunicare al Settore Tecnico e Vigilanza Urbana l'elenco degli immobili che amministra ubicati nel territorio comunale di Lazzate e le eventuali modifiche nel corso della propria gestione; tale comunicazione può avvenire anche per e-mail, attraverso il sito del Comune: www.lazzate.com

Articolo 9 - Sanzioni

Non ottemperando al provvedimento di cui all'art. 7, salvo diversa sanzione che l'organo competente ai sensi dell'art. 7-bis D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 deciderà di applicare, si provvederà alla irrogazione della sanzione così come riportata nella seguente tabella:

PERICOLO POTENZIALE	SANZIONE - EURO
A – Caduta di intonaco – Infiltrazioni d'acqua	200,00
B – Caduta calcinacci – tegole – lamiere – infissi – canne fumarie – dissesto pali, invasi, pozzi, recinzioni, vegetazione	300,00
C – Crollo	450,00
D – Mancata comunicazione di cui all'art. 8	300,00

Articolo 10 - Campo di applicazione ed entrata in vigore

Il presente regolamento è applicato sugli immobili per civile abitazione, per strutture di qualsiasi natura e destinazione, compreso muri, pali, invasi, pozzi, vegetazione, ed altro elemento che può, in caso di non corretta gestione e/o manutenzione, essere un potenziale pericolo per la pubblica incolumità.

Il presente regolamento abroga ogni precedente atto o provvedimento con esso incompatibile.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge.

Il presente regolamento entrerà in vigore decorsi 15 (quindici) giorni dalla sua pubblicazione.