

COMUNE DI BORGONE SUSA

REGOLAMENTO PER LA TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.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/o di 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:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
- b) 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;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
- d) edifici che, per le loro caratteristiche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati;
- e) edifici interessati dalla situazione di inagibilità di costruzioni finite.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
- b) mediante perizia giurata da parte di tecnico abilitato all'uso incaricato dal proprietario o possessore interessato dell'immobile o dal Comune, con spese a carico del possessore a qualunque titolo dell'immobile;
- c) da parte del proprietario con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio Ufficio Tecnico o professionista esterno.

Art. 2

Sgombero dell'immobile

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

Compete ai Vigili Urbani, nel caso di accertamento di residenza, nell'eventualità che si riscontri l'edificio fatiscente, interessare l'Ufficio Tecnico Comunale per il rilascio del nulla osta all'agibilità.

Art. 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).

Art. 4

Responsabilità

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 ad una corretta manutenzione al fine di evitare pericoli, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 del Codice Civile.

Negli edifici condominiali l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo per l'incolumità delle persone incombe innanzitutto sull'amministratore del condominio, il quale, avvalendosi dei poteri riconosciutigli 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 del condominio 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).

Art. 5

Oneri a carico dei proprietari

Nell'eventualità che il Comune sia costretto ad intervenire, fatti salvi i casi di calamità naturale, 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 dal Comune;
- 2) costi derivanti dallo sfollamento proprio e della propria famiglia a seguito della dichiarazione di inagibilità;

- 3) costi causati dall'aver procurato l'inagibilità di fabbricati finitimi, compresi quelli derivanti dallo sfollamento dei cittadini interessati;
 - 4) occupazione di suolo pubblico pari all'area occupata dalla recinzione per il tempo occorso;
 - 5) spese di realizzazione transennamento fisso il cui importo è determinato attraverso perizia redatta dall'Ufficio Tecnico, qualora non comprese nel computo del punto 1);
 - 6) 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 sia determinata da un manufatto di proprietà comunale non ricorre il pagamento dell'occupazione del suolo pubblico.

Art. 6

Obblighi

Compete ai proprietari o ai possessori a qualunque titolo del manufatto, oggetto degli interventi di cui all'art. 3 del presente Regolamento, attivarsi, entro le successive 72 (settantadue) ore, nel 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.F. fino all'eliminazione del pericolo;
- 2) comunicare, contemporaneamente all'inizio dei lavori, all'Ufficio Tecnico Comunale, la descrizione degli interventi previsti per l'eliminazione del pericolo;
- 3) trasmettere, ad ultimazione dei lavori, al medesimo Ufficio, certificato di avvenuta eliminazione del pericolo.

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

- 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 proprietario o del possessore a qualunque titolo del manufatto, per prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini;
- nell'eventualità che le caratteristiche del manufatto siano tali da non costituire un pericolo imminente, ma potenziale, Provvedimento Dirigenziale nei confronti del proprietario o possessore a qualunque titolo.

Art. 7

Provvedimento Dirigenziale

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

Nei casi in cui il pericolo non sia imminente compete al Responsabile del Servizio 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 i destinatari non ottemperino, può procedere d'ufficio ed in danno.

Se il fabbricato presenta caratteristiche di fatiscenza per carenza di manutenzione, il Responsabile del Servizio Tecnico può procedere d'ufficio, a spese degli interessati, alla demolizione totale, al fine di prevenire pericoli potenziali all'incolumità dei cittadini, qualora l'intervento sia compatibile con gli strumenti urbanistici, economicamente più vantaggioso e tecnicamente definitivamente risolutivo.

Art. 8

Obblighi degli amministratori di condomini

Compete agli amministratori dei condomini:

- 1) nell'eventualità che il pericolo sia localizzato nella proprietà di un solo condomino, sollecitare la riparazione e, 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) comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale l'elenco degli immobili che amministra ubicati nel territorio di Borgone Susa e le eventuali modifiche nel corso della propria gestione; tale comunicazione può avvenire anche tramite e-mail.

In relazione all'entrata in vigore del presente Regolamento è cura del Comune attuare una prima ricognizione con obbligo di riscontro da parte degli amministratori di condominio.

Art. 9

Sanzioni

Non ottemperando il soggetto tenuto al provvedimento di cui all'art. 7, si provvederà alla sanzione, così come riportata nella seguente tabella:

Pericolo Potenziale	Sanzione - Euro
A - Caduta intonaco – infiltrazioni d'acqua	200,00 €
B .Caduta calcinacci – tegole – lamiere – infissi – canne fumarie - dissesto pali, invasi, pozzi o vegetazione	300,00 €
C - Crollo	450,00 €
D - Mancata comunicazione di cui art. 8	300,00 €

Sulla base del D.Lgs. 30/12/1999 n. 507 le sanzioni indicate ai punti A, B e C sono raddoppiate nel caso in cui il provvedimento sia contingibile ed urgente.

Oltre le sopracitate sanzioni, l'Amministrazione Comunale può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio dell'azione penale per i reati in cui fossero incorsi.

Art. 10

Campo di applicazione

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

Nel caso in cui ricorrano situazioni di pregiudizio all'incolumità privata, queste potranno essere segnalate al Comune mediante deposito di specifica perizia, ai fini della valutazione di eventuali competenze pubbliche.

Art. 11

Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il 1 Giugno 2010.