

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, bensì con interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi del Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 380/01 e sue successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi del vigente Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 7/4/2009 entrato in vigore il 16/5/2009.

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, finalizzata ad evitare danni a cose o persone;
- d) 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 inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia tecnica giurata da parte di tecnico abilitato all'uopo incaricato dal possessore dell'immobile, con spese a carico dell'interessato;
- b) a seguito di sopralluogo tecnico eseguito dall'U.D. Protezione Civile e uffici, secondo le rispettive competenze, nei casi di presunto e immediato pericolo che minaccia l'incolumità pubblica.

Art. 2

Sgombero dell'immobile

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

Compete alla Polizia Locale il controllo dell'esecuzione dell'ordinanza.

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 (caduta di tegole, di intonaco, calcinacci, canne fumarie e tutto ciò che possa creare dei rischi per le persone).

Art. 4

Responsabilità

In primo luogo, in ordine di tempo, sono responsabili dell'immobile e/o manufatto, il progettista, il direttore dei lavori, il collaudatore ed il costruttore che li hanno realizzati.

Per ciò che non sia riconducibile a vizi della fase costruttiva, il proprietario diviene responsabile delle vicende del fabbricato, in quanto è tenuto a rispondere 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 e 1135, del Codice Civile, deve attivarsi senza indugio per la eliminazione delle situazioni potenzialmente pericolose per la sicurezza.

L'amministratore è titolare, come per legge, non solo del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria ed alla conservazione delle parti e servizi

comuni dell' edificio, ma anche del potere – dovere di ordinare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che rivestano carattere di urgenza.

Art. 5

Oneri a carico dei proprietari

Nell' eventualità che l'Amministrazione Comunale sia costretta 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 del pericolo il cui importo è determinato attraverso perizia redatta dall'Unità di direzione Protezione Civile;
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'Unità di direzione Protezione Civile;
4. uso delle transenne dell'Amministrazione Comunale pari all'importo di 1 euro per ogni transenna e per ogni giorno utilizzata;
5. costi relativi al monitoraggio e/o indagini per controllare l'evoluzione del potenziale pericolo.

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

Art. 6

Obblighi

Compete ai responsabili del manufatto, oggetto degli interventi di cui all'art. 3 del presente regolamento, attivarsi entro le successive 48 (quarantotto) 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 dall'Amministrazione Comunale o dai VV.F. fino all'eliminazione del pericolo;
2. comunicare l'inizio dei lavori, all' Unità di direzione Protezione Civile, con la descrizione dei lavori previsti per l'eliminazione del pericolo;

3. trasmettere, ad ultimazione dei lavori, all' Unità di direzione Protezione Civile, certificato di avvenuta eliminazione di pericolo;

L'Amministrazione Comunale, riscontrato il pericolo per la pubblica incolumità, provvede ad emettere:

- nell'eventualità che esso sia contingibile ed urgente, Ordinanza Sindacale, ai sensi dall'art. 6 comma 4 della legge n° 125 del 24 luglio 2008, nei confronti del responsabile del manufatto, per prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini;
- nell'eventualità che le caratteristiche del manufatto sono tali da non costituire un pericolo imminente ma potenziale, Provvedimento Dirigenziale.

Art. 7

Provvedimento Dirigenziale

L'Ordinanza contingibile ed urgente è emessa dal Sindaco ed è regolamentata dall'art. 6 comma 4 della legge n° 125 del 24 luglio 2008.

Nei casi in cui il pericolo non è imminente compete al Dirigente dell' Unità di direzione Protezione Civile, 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 s.m.i., e qualora i proprietari non ottemperino, può procedere d'ufficio ed in danno.

Quando il fabbricato e/o il manufatto 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 e definitivamente risolutivo.

Art. 8

Obblighi degli amministratori di condomini

Compete agli amministratori di 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 scale di tutti i fabbricati il proprio nominativo completo di indirizzo, recapito telefonico e fax , numero di cellulare ed e-mail entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.
3. di comunicare all' Unità di direzione Protezione Civile l'elenco degli immobili che amministrano sul territorio comunale e le eventuali modifiche nel corso della propria gestione; tale comunicazione può avvenire anche per e-mail: protezionecivile@comune.potenza.it .

Art. 9

Sanzioni

Non ottemperando al provvedimento di cui all'art. 7 si provvederà alla sanzione, ai sensi dell' art. 16 della legge 16 gennaio 2003 n°3, così come riportata nella seguente tabella:

Pericolo Potenziale	Sanzione - Euro
A - Caduta intonaco - infiltrazione d'acqua.	200,00
B - Caduta calcinacci - tegole - lamiere - infissi - canne fumarie - dissesto pali, invasi, pozzi, vegetazione ed alberi.	300,00
C - Crollo parziale o totale.	450,00
D - Mancata comunicazione di cui art. 8	250,00
E - Eliminazione caduta neve e ghiaccio.	300,00

Sulla base del D.Lgs.vo 30 dicembre 1999 n° 507 le sanzioni ai punti A,B e C sono raddoppiate nel caso in cui il provvedimento è 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 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.

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

CL/AF/lc

08/11/2010

Regolamento Pubblica Incolumità