

REGOLAMENTO PER LA TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.1

Inagibilità o inabitabilità

L'inagibilità o inabitabilità di un immobile consistere 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 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 :

- 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'uopo incaricato dal possessore interessato dell'immobile o dal Comune, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
- c) 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.

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 cambio di residenza, nell'eventualità che riscontri l'edificio fatiscente, interessare il Settore Ambiente e Qualità per il rilascio del nulla osta.

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 sull'immobile o manufatto, che si affaccia su aree pubbliche, 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)

Tale intervento è limitato ai casi in cui il pericolo riguarda le aree pubbliche; nel caso di situazioni di pericolo circoscritte alla proprietà privata dovranno essere seguite le procedure previste dal Codice Civile.

Art. 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.

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 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 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 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, Settore Ambiente e Qualità 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.

Art. 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.F. fino all'eliminazione del pericolo;
- 2) comunicare all'inizio dei lavori, al Settore Pianificazione ed Uso del Territorio e al Servizio di Protezione Civile e Pubblica Incolumità del Settore Ambiente e Qualità, la descrizione dei lavori previsti per l'eliminazione del pericolo;
- 3) trasmettere, ad ultimazione dei lavori, ai medesimi Servizi, certificato di avvenuta eliminazione del Pericolo;

Il Comune, riscontrato il pericolo per la pubblica incolumità, ai sensi dell'art. 54 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, provvede ad emettere, nei confronti del responsabile del manufatto, provvedimento d'urgenza per prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini.

Art. 7

Obblighi degli amministratori di condomini

Compete agli amministratori dei condomini di:

- 1) 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;
- 2) di comunicare al Servizio di Protezione Civile e Pubblica Incolumità del Settore Ambiente e Qualità l'elenco degli immobili che amministra ubicati nel territorio comunale di Avellino e le eventuali modifiche nel corso della propria gestione; tale comunicazione può avvenire anche per e-mail, attraverso il sito del Comune: www.comune.avellino.it (logo della protezione civile).

Art. 8

Sanzioni

Non ottemperando all'ordinanza di cui all'articolo precedente 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	900,00
D - Mancata comunicazione di cui art. 7	300,00

Le sanzioni ai punti A e B sono raddoppiate nel caso in cui il manufatto è a gestione condominiale.

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

Art. 9

Campo di applicazione

Il presente regolamento è stato redatto in ottemperanza all'art. 4 del D.Lgs. 30/12/1999 n. 507, a seguito di depenalizzazione dei reati minori, ed oltre ad essere applicato sugli immobili per civile abitazione è valido 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.

INDICE

Art.1	
Inagibilità o inabitabilità	1
Art. 2	
Sgombero dell'immobile	2
Art. 3	
Interventi per la pubblica incolumità	2
Art. 4	
Responsabilità	2
Art. 5	
Oneri a carico dei proprietari.....	3
Art. 6	
Obblighi	3
Art. 7	
Obblighi degli amministratori di condomini.....	4
Art. 8	
Sanzioni.....	4
Art. 9	
Campo di applicazione	4