



COMUNE DI PESCARA

Medaglia d'Oro al Merito Civile

DIPARTIMENTO TECNICO

Servizio Protezione Civile Pubblica Incolumità e RSPP

Regolamento per la tutela della pubblica incolumità

Approvato con Delibera di C. C. n. 24 del 25/02/2016

Direttore di Dipartimento

Arch. Tommaso Vespasiano

Responsabile del Servizio

Geol. Lorenzo Ballone

Il Tecnico

Geom. Fabio Mazzocchetti

Aggiornamento - novembre 2015

I N D I C E

Articolo 1	Campo di applicazione
Articolo 2	Responsabilità
Articolo 3	Obblighi per i proprietari o amministratori
Articolo 4	Azioni a seguito di situazioni di pericolo
Articolo 5	Interventi di messa in sicurezza per la pubblica e privata incolumità
Articolo 6	Occupazione di suolo pubblico per interventi di messa in sicurezza
Articolo 7	Provvedimento Dirigenziale (<i>diffida</i>)
Articolo 8	Provvedimento Sindacale (<i>ordinanza</i>)
Articolo 9	Proroga
Articolo 10	Inottemperanza ed intervento d'ufficio
Articolo 11	Inagibilità totale o parziale
Articolo 12	Censimento dei condomini
Articolo 13	Entrata in vigore

Articolo 1 - Campo di applicazione

Il presente Regolamento disciplina le funzioni amministrative del Comune di Pescara inerenti i provvedimenti di competenza dell'Ente in materia di pubblica incolumità, precisando che *“per pubblica incolumità si intende l'integrità fisica della popolazione”*, come sancito dall'art. 1 del D.M. del 5/8/2015.

Il presente Regolamento, valido per il solo territorio comunale di Pescara, è applicato sugli immobili ad uso civile, per strutture di qualsiasi natura e destinazione, compreso manufatti in vario genere, muri, pali, invasi, pozzi, oltre che alberi ed altro elemento che può rappresentare un potenziale pericolo per la pubblica incolumità.

Sono esclusi dal presente Regolamento tutti quegli aspetti legati a situazioni di pericolosità incombenti su aree private o condominiali, per i quali la responsabilità resta in capo al proprietario o all'amministratore pro-tempore del condominio come meglio definito nell'art. 3, ad eccezione dei casi di grave dissesto strutturale degli immobili che richiedono l'emanazione di specifiche Ordinanze (art.8), ovvero situazioni di pericolosità dovuta a calamità naturali (frane, alluvioni e terremoto) ed anche da pericoli esterni che minacciano aree private e abitazioni.

Sono, altresì, esclusi dal presente Regolamento le situazioni legate alla presenza di aree degradate dal punto di vista del decoro urbano, igienico-sanitario e di salute pubblica per i quali vigono specifici Regolamenti Comunali.

Articolo 2 - Responsabilità

In primo luogo, in ordine di tempo, sono responsabili della struttura o del manufatto, 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, poichè è tenuto a rispondere della corretta manutenzione, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 del Codice Civile.

Articolo 3 - Obblighi per i proprietari o amministratori

Il proprietario di un immobile o l'amministratore p.t. sono tenuti a garantire e mantenere i manufatti o i fabbricati in buone condizioni di conservazione, prevenendo ed evitando fenomeni di dissesto e/o di rovina delle parti non strutturali (rivestimenti, intonaci, balconi ecc.) che possono diventare fonte di pericolo per la pubblica incolumità. Essi, pertanto, sono obbligati ad avviare ogni attività manutentiva ordinaria e necessaria al fine di prevenire fenomeni di distacco e caduta di materiale sul suolo pubblico.

Se i proprietari/amministratori sono a conoscenza dello stato di pericolo sono tenuti ad avviare gli opportuni interventi provvisori di messa in sicurezza (art.5), anche in mancanza del relativo provvedimento emesso dall'autorità comunale.

Negli edifici condominiali l'amministratore del condominio ha l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo per l'incolumità delle persone derivante dalla rovina di parti comuni del fabbricato, pertanto egli, avvalendosi dei poteri riconosciutigli dagli artt. 1130 n. 3 e 4 e 1135, comma 2 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 di urgenza.

Articolo 4 - Azioni a seguito di situazioni di pericolo

L'Ufficio Tecnico preposto, preso atto del pericolo per la pubblica incolumità a seguito di segnalazione da parte di soggetti preposti al controllo del territorio (VV.F., Polizia Municipale, AUSL, uffici tecnici comunali ecc.), nonché di liberi cittadini, agisce nei confronti del proprietario

o dell'amministratore p.t. del bene, previa acquisizione della documentata tecnica comprovante lo stato di pericolo, mediante due tipologie di atti:

- provvedimento di ***diffida del Dirigente*** (art. 7), nell'eventualità che le caratteristiche del manufatto siano tali da non costituire un pericolo imminente, ma potenziale.
- provvedimento di ***Ordinanza del Sindaco*** (art. 8), nell'eventualità che il pericolo sia reale e contingibile nel momento in cui viene accertato.

Il responsabile o proprietario del bene, anche nella figura dell'amministratore p.t., ha l'obbligo di provvedere, senza indugio ed anche in mancanza del relativo provvedimento, ad eseguire, nelle more di avviare eventuali lavori definitivi, gli opportuni **interventi provvisionali** di messa in sicurezza (art.5) volti a garantire l'incolumità delle persone.

Ad avvenuta esecuzione dei suddetti interventi provvisionali di messa in sicurezza il proprietario/amministratore del bene ha l'obbligo:

- nel caso si tratti di interventi realizzati sugli elementi strutturali, tetti, solai o su murature, di trasmettere, all'Ufficio che ha emesso il provvedimento, una *perizia tecnica*, redatta da un tecnico-professionista qualificato per il tipo di intervento, dalla quale risulti la perfetta esecuzione "a regola d'arte" delle stesse e la rimozione delle fonti di pericolo;
- nel caso si tratti di interventi su parti non strutturali quali rivestimenti esterni, intonaci, elementi decorativi, tegole ecc., di trasmettere, all'Ufficio tecnico che ha emesso il provvedimento, una *dichiarazione di avvenuta esecuzione "a regola d'arte"* che può essere sottoscritta anche dalla Ditta esecutrice dei lavori.

Articolo 5 - Interventi di messa in sicurezza per la pubblica e privata incolumità

Per interventi di messa in sicurezza s'intendono tutte quelle azioni, anche provvisorie (per esempio puntellamenti, transennatura di aree pericolose, rimozione di elementi pericolanti quali tegole, laterizi, intonaci e quant'altro), volte a garantire l'immediata incolumità pubblica e privata delle persone.

Per i soli interventi provvisionali di messa in sicurezza non occorre alcuna autorizzazione ma una comunicazione fax, mail o pec entro e non oltre 48 ore dalla effettiva occupazione al Responsabile Dipartimento tecnico servizio protezione civile pubblica incolumità e RSPP contestuale allo stesso intervento, ad eccezione dei casi di occupazione di suolo pubblico (art.6). Per quanto riguarda, invece, l'esecuzione dei lavori successivi alla messa in sicurezza e finalizzati alla sistemazione definitiva del manufatto o al consolidamento e/o risanamento del bene, si rimanda alle Norme previste nelle procedure edilizie vigenti.

Articolo 6 - Occupazione di suolo pubblico per interventi di messa in sicurezza

L'occupazione d'urgenza del suolo pubblico che si rende necessaria al fine di mettere in sicurezza la sottostante area pubblica (strada pubblica, marciapiedi, giardini pubblici) con transenne, mantovane, ponteggi ecc. può essere immediatamente realizzata da parte del proprietario o dall'amministratore dell'edificio oggetto di manutenzione, anche se non si è in possesso del relativo provvedimento comunale autorizzativo, purché abbia informato il competente Servizio comunale di *Occupazione Suolo Pubblico* tramite fax, telegramma o pec entro 48 dalla effettiva occupazione. Successivamente egli potrà regolarizzare l'occupazione nei termini previste dal vigente Regolamento comunale.

Affinché si possa ricorrere all'occupazione d'urgenza, ammissibile soltanto in presenza di un rischio concreto per l'incolumità pubblica, il proprietario o amministratore deve poter dimostrare la necessità di un intervento d'urgenza attraverso uno dei seguenti documenti da allegare alla comunicazione da trasmettere al Servizio di *Occupazione Suolo Pubblico*:

- a) rapporto di sopralluogo/fonogramma rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F.;
- b) dichiarazione asseverata di un tecnico nominato dal proprietario/amministratore nella quale sono motivati i presupposti di urgenza;

- c) relazione del preposto Ufficio tecnico comunale che effettuerà il sopralluogo, concordando la data con il proprietario/amministratore, insieme alla Polizia Municipale e previo pagamento delle spese tecniche pari ad € 50,00 (euro cinquanta/00).

In tutti gli altri casi in cui il fabbricato aggetta su un'area condominiale o pertinenziale privata, non è ammessa l'occupazione del suolo pubblico in urgenza, avendo il proprietario/amministratore la libera facoltà di mettere in sicurezza l'area sottostante privata fatto salvo l'obbligatoria comunicazione via fax, mail o pec, al Responsabile Dipartimento Tecnico Servizio Protezione Civile Pubblica Incolumità e RSPP.

Articolo 7 - Provvedimento Dirigenziale (*diffida*)

Nei casi di potenziale pericolo per l'incolumità pubblica, ma non imminente, il Dirigente del Settore Tecnico preposto emette un provvedimento verso i proprietari o l'amministratore p.t. del condominio in forma di ***diffida di eseguire*** gli opportuni interventi di messa in sicurezza (art.5).

Tale provvedimento ha una validità di trenta giorni naturali e consecutivi entro i quali i proprietari interessati devono comunicare all'Ufficio quanto previsto dell'art. 4; oltre detto termine, qualora i proprietari non ottemperino, il Dirigente competente può procedere d'ufficio ed in danno a spese degli interessati nel caso si tratti di rischio diretto per l'incolumità pubblica.

Con l'emanazione del provvedimento, che ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 vale anche come avviso di "avvio del procedimento", viene contestualmente informata la Polizia Municipale, la quale ha il compito di verificare l'ottemperanza del provvedimento e l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Articolo 8 - Provvedimento Sindacale (*ordinanza*)

Nel caso il pericolo sia imminente e contingibile si procede attraverso l'istituto dell'***Ordinanza Sindacale***. Ai fini del ricorso a tale provvedimento straordinario ed invasivo, previsto dall'art. 6, comma 4 della Legge n. 125/2008 (ex comma 2 - art.54 del D.Lgs 267/2000), è necessario che vi sia una verifica rigorosa ed indiscutibile dei fattori di pericolosità che deve risultare da un'apposita relazione sullo stato dei luoghi.

Nel caso in cui l'immobile che non presenta più alcun requisito di agibilità risulti abitato, l'ordinanza dovrà prevedere anche lo *sgombero*; in estrema soluzione si può ordinare anche la demolizione (parziale o totale) se sussistono aspetti di grave pericolosità statica e precarietà strutturale dettagliatamente specificata, tali da determinare per l'immobile in questione il venir meno dei margini di sicurezza per gli occupanti e per la pubblica incolumità.

Nei casi in cui il pericolo per l'incolumità dei cittadini sia circoscritto ad un immobile di proprietà privata e risulti determinato da cause riferibili alla carente o cattiva manutenzione, oppure dalla conseguente controversie condominiali sulla responsabilità e sulla spettanza dell'esecuzione dei connessi lavori manutentivi, vale a dire senza che il pericolo minacci anche aree di pubblico transito, l'Ordinanza non potrà riguardare l'esecuzione di precisi lavori, piuttosto lo sgombero o altre forme di tutela dell'incolumità delle persone.

Salvo il caso in cui gli interventi ordinati rientrano nella fattispecie di "manutenzione ordinaria", oppure nel caso del taglio/abbattimento di alberi, l'Ordinanza Sindacale costituisce, essa stessa, ***titolo autorizzativo*** ad eseguire gli interventi indicati nel provvedimento medesimo. Per tutti gli altri casi in cui gli interventi richiesti sono inquadrabili nell'ambito delle "manutenzione straordinaria, consolidamenti, risanamenti igienico-sanitari ed edilizio ecc." resta l'obbligo da parte del proprietario/amministratore avviare presso i competenti uffici comunali (S.U.E. / S.U.A.P.) quanto necessario per idoneo procedimento edilizio.

In presenza di edifici o manufatti sottoposti a vincoli di tutela del patrimonio culturale, ambientale, territoriale o altro l'Ordinanza del Sindaco può riguardare la sola messa in sicurezza mediante tecniche di preservazione del bene, salvo precise autorizzazioni a procedere con interventi specifici rilasciati dagli Enti competenti sul tipo di vincolo in questione.

Articolo 9 - Proroga

Il proprietario o l'amministratore pro-tempore del condominio interessato dal provvedimento dirigenziale o da Ordinanza del Sindaco, su istanza presentata entro i termini di scadenza al Dirigente od al Sindaco, ha diritto a richiedere la proroga dei tempi di esecuzione dei lavori di messa in sicurezza.

L'istanza di proroga deve essere specificatamente motivata e fondata sulla sussistenza di problematiche in relazione alla sostenibilità dei tempi di esecuzione sotto il profilo dell'organizzazione tecnica, alla natura degli interventi o della particolare complessità tecnica.

Articolo 10 - Inottemperanza ed intervento d'ufficio

La Polizia Municipale ha il compito di accertare l'ottemperanza all'Ordinanza del Sindaco o al provvedimento dirigenziale; in caso di mancata osservanza dell'ordine dell'autorità comunale la Polizia Municipale provvederà a trasmettere gli atti alla competente autorità giudiziaria per l'accertamento delle responsabilità penali.

Inoltre il Sindaco, ai sensi dell'art.6 comma 7 della Legge n. 125/2008 (ex comma 4 - art. 54 D.Lgs 267/2000) e per mezzo dell'Ufficio Tecnico proposto, potrà procedere d'ufficio all'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza o di demolizione con spese a carico della proprietà inadempiente, computando l'importo dei lavori sulla base del Prezzario Regionale vigente.

Articolo 11 - Inagibilità totale o parziale

Nel presente Regolamento la dichiarazione di inagibilità può essere sia di tipo definitivo, sia temporaneo.

1. L'*inagibilità totale*, intesa in senso "definitiva", viene dichiarata con Ordinanza Sindacale in presenza di un fabbricato, di un singolo appartamento o di un manufatto che verte in uno stato di vetustà, degrado fisico non più superabile mediante interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, come specificato nell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. Tale stato dei luoghi deve desumersi da apposita perizia tecnica redatta ed asseverata da un tecnico qualificato ed incaricato dal proprietario/amministratore del bene, oltre che dal rapporto di sopralluogo svolto dal competente Comando Provinciale dei VV.F. o dalla A.U.S.L.

L'inagibilità può essere dichiarata in presenza di fabbricati o appartamenti che si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) presenza di elementi strutturali orizzontali e verticali (quali solai, pilastri, muri perimetrali, tetto) lesionati al punto tale da costituire grave pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
- b) mancanza di requisiti igienico-sanitari, danneggiamento degli impianti a seguito di evento calamitoso (incendio, fulmini ecc.) che pregiudichino la sicurezza degli occupanti;
- c) edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza e degrado, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati.

Nei casi sopra elencati il ripristino dell'agibilità del fabbricato è subordinato al rilascio del relativo titolo abilitativo necessario per l'esecuzione dei lavori di manutenzione/risanamento ed al rispetto dei requisiti staticità e di conformità previsti dalle normative vigenti.

2. L'*inagibilità, totale o parziale*, può essere dichiarata in via "temporanea" con Ordinanza Sindacale in presenza di fabbricati o di porzioni di fabbricati (es. singoli appartamenti,

stanze, aree pertineziali private, locali accessori ecc.) che possono trovarsi nelle seguenti condizioni:

- a) presenza di un pericolo per l'incolumità degli occupanti superabile con interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, oppure con la realizzazione di interventi provvisori di messa in sicurezza (per i soli interventi provvisori di messa in sicurezza - art. 5 - non occorre alcuna autorizzazione, ad eccezione dei casi di occupazione di suolo pubblico - art.6);
- b) edifici o porzioni di fabbricati interessati da una situazione di pericolo derivante da cause esterne all'edificio stesso (per esempio frane, rischio di crolli di edifici limitrofi o di manufatti esterni al fabbricato soggetto ad Ordinanza), per i quali, a seguito della rimozione della causa di pericolo, si ristabiliscono le stesse condizioni di sicurezza preesistenti l'evento calamitoso, quindi il pieno uso del bene.

Per il ripristino dell'agibilità nei casi sopra elencati è sufficiente una perizia tecnica redatta ed asseverata da un tecnico-professionista qualificato ed abilitato che attesti la rimozione dei fattori di pericolosità ed il ripristino delle condizioni di sicurezza.

Articolo 12 - Censimento dei condomini

Compete agli amministratori dei condomini:

- apporre all'ingresso dei vani scala di tutti i fabbricati apposita targa completa di nominativo, pec, indirizzo ed eventuale recapito telefonico;
- la registrazione dei condomini amministrati ed ubicati nel territorio comunale di Pescara attraverso log-in sul sito <http://comune.pescara.it>, con l'obiettivo di ottenere una banca dati continuamente aggiornata dei fabbricati condominiali (riferimenti catastali, numero di famiglie residenti, presenza di eventuali disabili ecc.), utile anche ai fini di protezione civile.

Articolo 13 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entrerà in vigore a partire dal giorno dalla sua pubblicazione sull'Albo Pretorio.