

12 DICEMBRE 2016

VADEMECUM ESPOSTI

- Ufficio Tecnico -

Accettazione esposti e reclami da parte di privati: limiti delle competenze dell'attività dell'ufficio.

Riscontrato che continuano ad essere presentati esposti da parte di cittadini per inconvenienti la cui risoluzione esula dalla competenza dell'ufficio, nell'ottica di ottimizzare le risorse, che devono essere convogliate ai compiti di istituto ed ai casi più urgenti e gravi, si sottolinea che:

- 1) non possono essere accettati esposti in cui gli inconvenienti lamentati siano determinati dal mancato rispetto di norme di buon vicinato o di obblighi normativi la cui vigilanza spetta in primo luogo all'amministrazione condominiale (es. provvedere alle riparazioni in casa propria senza creare danno agli altri condomini, utilizzo delle parti comuni, rispetto delle regole non scritte della convivenza civile, scarico di erba o ramaglie sulle proprie aree, ecc.);
- 2) non possono essere accettati esposti in cui gli inconvenienti lamentati sono determinati da contenziosi tra privati risolvibili nelle opportune sedi legali (Giudice di Pace o ambito civile), quali liti per risarcimento di danni, mancato rispetto del Codice Civile, competenze del conduttore e del locatore nelle abitazioni in regime di affitto, ecc.;
- 3) parimenti non possono essere accettati esposti di amministratori di condominio per imporre interventi alle assemblee di condominio, per dirimere contenziosi con ditte esecutrici, per sostituirsi alle loro competenze, ecc.;
- 4) l'ufficio edilizia privata si occupa di far rispettare la normativa urbanistica ed edilizia, per cui l'attività di sorveglianza e controllo è rivolta a verificare che tutte le opere sugli edifici e aree private siano eseguite dopo aver ottenuto il regolare titolo abilitativo e che siano realizzate come da progetto, gli esposti di natura edilizia devono essere presentati con il modulo che si trova sulla pagina dell'Ufficio Tecnico ed occorre versare i diritti di segreteria;
- 5) gli esposti verranno valutati e verrà dato avvio del procedimento secondo l'ordine di priorità, dipendente dalla gravità della segnalazione (la priorità è assegnata agli esposti per stati di pericolo), entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento, entro lo stesso termine verrà dato riscontro al denunciante;
- 6) per gli inconvenienti di natura igienico-sanitaria, si precisa che l'intervento dell'ATS (ex ASL) da parte di privati deve essere richiesto solo per situazioni in cui si riscontri un reale pericolo per la salute pubblica, quale il rischio infettivo o insalubrità gravi e persistenti nel tempo di abitazioni e/o strutture collettive riconducibili a condizioni di inabitabilità, anche se temporanea; l'ATS dunque effettuerà una selezione delle richieste di intervento pervenute con le motivazioni di cui sopra; alla luce di quanto sopra, gli inconvenienti legati ad infiltrazioni, umidità, alloggi antigienici o inabitabili, locali immondizia, ecc., l'ufficio edilizia privata, laddove non ricorra il caso di cui sopra, potrà prendere in carico solo ed esclusivamente i casi di gravità e urgenza (e cioè quanto non eliminabile con normali interventi di manutenzione), al fine di emettere provvedimenti per la tutela della salute e l'incolumità dei cittadini, richiedendo, se del caso, l'intervento ATS; qualora gli inconvenienti siano legati ad aspetti di cui al punto 1) e 2), si raccomanda di rivolgersi al corretto interlocutore, in quanto l'ufficio interviene solo nei casi accertati di inosservanza agli obblighi di manutenzione degli edifici, o laddove il lamentante ha già richiesto l'intervento dell'amministratore e questi non ha provveduto a risolvere il problema causando rischi per l'incolumità dei cittadini;

7) non possono essere accettati esposti la cui competenza è di altri enti (es. per il rumore la competenza è di ARPA);

8) vi sono esposti di competenza mista, e cioè che riuniscono più competenze, ad esempio la natura edilizia e aspetti di natura igienico-sanitaria; in questo caso l'ufficio provvederà alle verifiche per quanto di competenza, rimandando la competenza agli altri enti coinvolti, richiedendo direttamente il loro supporto solo nei casi di maggior gravità; nei casi già trattati per analogia o meno gravi, i cittadini verranno inviati a rivolgersi loro direttamente;

9) vi sono esposti di competenza mista, e cioè esposti di natura edilizia che hanno aspetti o risvolti di carattere civilistico; parimenti l'ufficio provvede agli accertamenti previsti dalle competenze, rimandando le altre questioni ad altra sede; i cittadini devono dunque evitare di inviare segnalazioni all'ufficio circa problematiche la cui risoluzione non dipende dall'ufficio, in quanto l'accertamento edilizio non conclude o risolve il problema civilistico in essere; lo stesso dicasi per esposti relativi a inconvenienti legati ad opere in corso, per cui si invitano i cittadini a rivolgersi direttamente ai committenti, ai direttori lavori o alle imprese per problematiche specifiche, danni causati dai lavori in corso, inconvenienti legati al rumore, alla presenza di terra, eccetera, salvo quanto previsto dal rispetto della normativa vigente e salvo situazioni di pericolo;

10) gli inconvenienti legati alla presenza di amianto devono essere segnalati al Comune per cui si procederà all'emissione di avvio del procedimento ai sensi della L.241/90 a carico dei proprietari per la valutazione del materiale presente, secondo le linee guida stabilite dalla DGR Lombardia VII/1439 el 04/10/2000 come modificate da DGR 18/11/2008 n. 13237), che verrà inviato anche ad ATS;

11) gli inconvenienti legati ad alberi, tagli erba, presenza di ambrosia: possono essere segnalati direttamente all'ufficio edilizia privata solo casi di gravità, in quanto i proprietari sono tenuti alla manutenzione e al taglio come da normativa vigente (non verranno accettati esposti per controversie di carattere condominiale); qualora la problematica relativa agli alberi sia di tipo civilistico (distanze dai confini, eccetera), la controversia deve essere risolta in sede civilistica;

12) gli inconvenienti legati ad impianti termici quali scarichi, canne fumarie, esalazioni e fumi nocivi, odori molesti, sono di norma di competenza ATS e l'ufficio emette ordinanze solo a seguito di richiesta ATS; sono fatti salvi i casi di stati di pericolo per apparecchi e dispositivi non a norma, per cui l'amministrazione comunale provvede in ogni caso ad avviare il procedimento o all'emissione di ordinanze contingibili e urgenti, su segnalazione del privato corredata da verifica negativa dell'impianto disposta per propria iniziativa (impianti non a norma come ad esempio lo scarico di caldaia o scaldabagno a parete, ecc.), o del verificatore provinciale nell'ambito delle campagne di controllo degli impianti termici.

Si rammenta che:

a) la competenza degli uffici tecnici a valutare esposti è legata alla natura di pubblica utilità della controversia, in cui il comune è una delle parti (es. strade, immobili comunali, ecc.), alla rilevanza edilizia degli stessi (denuncia di abusi edilizi o non conformità alle leggi o regolamenti del settore) ed ai casi di rischio per l'incolumità pubblica;

b) si ribadisce che una corretta informazione ai cittadini contribuisce ad una migliore evasione delle richieste, in quanto il numero di esposti indirizzati all'interlocutore sbagliato allunga i tempi di tutti i procedimenti, e purtroppo anche di quelli urgenti;

c) è importante anche che i cittadini siano consapevoli del ruolo dell'A.C. in caso di controversie e liti tra terzi privati, e cioè l'amministrazione comunale non può imporre risarcimenti del danno subito, e non può intervenire nelle stesse, se non nei casi sopra specificati, in cui si garantisce la tutela dell'interesse pubblico e l'incolumità del cittadino e non l'interesse privato dello stesso; parimenti si rammenta che gli uffici sono a disposizione per tutte

le informazioni ed accessi agli atti e documenti amministrativi nei casi riconosciuti dalla normativa vigente;

d) il comune non può imporre l'esecuzione di opere ad un soggetto diverso dal proprietario dell'immobile o dell'avente titolo (esempio l'amministratore per le parti comuni), e dunque non può obbligare, in linea di massima, un soggetto diverso a riparare i danni, ma può richiedere di verificare le cause delle problematiche e di farle cessare con gli opportuni interventi, ma solo al fine di garantire la pubblica e privata incolumità;

e) è importante che gli amministratori siano sollecitati dai condomini in prima persona a risolvere situazioni di competenza condominiale prontamente (es. rifacimento delle tinteggiature, riordino e sicurezza dei cortili, pulizia di spazi aperti comuni, messa a norma di impianti), onde evitare l'emissione di provvedimenti impositivi da parte dell'amministrazione comunale con tempi di esecuzione stretti e successive doglianze da parte dei condomini; è dunque opportuno che in prima battuta gli eventuali esponenti dimostrino di essersi rivolti all'amministratore;

f) è pure auspicabile che, per questioni con risvolti condominiali che comunque riguardino le problematiche sopra indicate, siano gli amministratori a presentare gli esposti al comune laddove l'azione preventiva di informazione non sia sufficiente, al fine di evitare la presentazione di esposti a catena da parte dei condomini: è bene che situazioni che coinvolgono il condominio per intero l'amministratore sia coinvolto fin dall'inizio;

g) per le problematiche relative agli scarichi degli impianti termici e le canne fumarie, visti i risvolti legati a situazioni di pericolo e di rischio per gli occupanti, e visti anche i tempi lunghi per gli adeguamenti o i rifacimenti (che talvolta finiscono per coinvolgere anche gli impianti interni), può succedere che l'emissione di ordinanza da parte del comune sia necessaria perchè il condominio proceda agli adeguamenti nel modo più rapido possibile;

in questi casi l'ufficio procede sempre a vietare l'utilizzo degli impianti fino alla messa a norma, fermi restando autonomi provvedimenti da parte della ditta per la fornitura di gas metano.

E' fondamentale che gli esposti siano il più possibile circostanziati, e la modulistica compilata in modo corretto e per intero, con l'indicazione di tutti (per quanto possibile) i soggetti coinvolti, allegando, se possibile, la documentazione fotografica dell'inconveniente lamentato; **l'esposto deve essere scritto e firmato (inserire sempre l'indirizzo anche mail ed un numero telefonico) e non solo verbale o telefonico, salvo cause di forza maggiore o situazioni di pericolo contingenti, che devono però essere segnalate direttamente all'Ufficio Tecnico.**

Non vengono accettati esposti in forma anonima.

Il nome di chi segnala l'esposto sarà reso noto a chi, essendo interessato, chiederà l'accesso agli atti.

Si ringrazia per la collaborazione.