



CITTÀ DI PIOLTELLO
PROVINCIA DI MILANO
20096 – Via Carlo Cattaneo, 1

Settore Gestione e Pianificazione
Territoriale e Ambientale
- Ufficio Edilizia Privata -

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

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 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, ecc.);
- 2) parimenti 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) 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;
- 4) 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;
- 5) entro lo stesso termine verrà dato riscontro al denunciante;
- 6) per gli **inconvenienti di natura igienico-sanitaria**, come da nota ASL – Prov. Milano 2- Servizio Igiene e Sanità Pubblica del 08/05/2009 prot. 28813, si precisa che l'intervento dell'ASL da parte di privati deve essere richiesto solo per situazioni in cui si riscontri un reale pericolo per le 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'ASL 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 ASL; 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, obbligo di cui all'art.83 del vigente Regolamento Edilizio, 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** o gli obblighi di regolamento edilizio 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



CITTÀ DI PIOLTELLO
PROVINCIA DI MILANO
20096 – Via Carlo Cattaneo, 1

Settore Gestione e Pianificazione
Territoriale e Ambientale
- Ufficio Edilizia Privata -

maggior gravità; nei casi già trattati per analogia o meno gravi, i cittadini verranno inviati a rivolgersi 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 all'ASL oppure al Comune – ufficio edilizia privata - come previsto da nota ASL pervenuta il 06/06/2007 prot. 23794 (Protocollo per la gestione della segnalazione dell'amianto negli edifici), 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, secondo le linee guida prescritte dall'azienda ASL MILANO DUE (valutazione del materiale presente sulla copertura del suddetto immobile, 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 ASL;

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 ASL, 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 a seguito di verifica dell'impianto, o del verificatore provinciale nell'ambito delle campagne di controllo degli impianti termici; per impianti non a norma (esempio lo scarico di caldaia o scaldabagno a parete), l'ufficio provvede ad emettere avvio del procedimento, le eventuali deroghe sono di competenza ASL.

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; si precisa che laddove **l'esposto interessa una proprietà del comune** (strada, marciapiede, parcheggio, edificio), **la competenza non è dell'ufficio edilizia privata**, che si occupa solo di quanto avviene sui lotti di proprietà di terzi;
- 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



CITTÀ DI PIOLTELLO
PROVINCIA DI MILANO
20096 – Via Carlo Cattaneo, 1

Settore Gestione e Pianificazione
Territoriale e Ambientale
- Ufficio Edilizia Privata -

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 **amm.ri 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; si rammenta che ai sensi dell'art.83 del vigente Regolamento Edilizio, l'ufficio può provvedere ad emettere ordinanza a carico delle proprietà e degli amministratori condominiali laddove gli edifici, impianti e pertinenze non siano mantenuti in condizioni di sicurezza, decoro, salubrità e igiene; 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, siano gli amministratori a presentare gli esposti al comune** (come già richiesto agli stessi con circolare in data 10/10/2007), laddove l'azione preventiva di informazione non sia sufficiente, per quanto di competenza, al fine di evitare la presentazione di esposti a catena da parte dei condomini: è bene che situazioni che coinvolgono il condominio per intero, quali condizionatori, canne fumarie, scarichi, barbecue, antenne, ecc. considerato che, ferme restando le sanzioni amministrative, la soluzione delle problematiche comporta il coinvolgimento del condominio e dell'amministratore, quest'ultimo 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 del Co.Ge.Ser circa 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.

E' necessario che gli **esposti vengano sottoscritti, in quanto non vengono accettati esposti in forma anonima**. L'ufficio è tenuto a non comunicare di norma il nominativo dell'esponente. Parimenti si richiede sempre che **l'esposto sia scritto e non solo verbale o telefonico**, salvo cause di forza maggiore o situazioni di pericolo contingenti, che devono però essere segnalate direttamente all'ufficio edilizia privata.

Si ringrazia per la collaborazione.