



# *Comune di Castellarano*

*Provincia di Reggio Emilia*

**ORDINANZA N. 102 / duemilaventuno**

**OGGETTO: ORDINANZA CONTINGIBILE ED URGENTE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DELL'ABITAZIONE SITO IN VIA LE VILLE CASALE N. 13/2 CASTELLARANO (RE) E PER LE IMPORTANTI CRITICITA' SIA IGIENICO-SANITARIE CHE DI SICUREZZA.**

**Sindaco**

## **IL SINDACO**

**VISTO** l'art. 54 del Dlgs 18/08/2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", relativo alle attribuzioni del Sindaco nei servizi di competenza statale;

**PRESO ATTO** della richiesta di avvio del procedimento emessa dall'AUSL di Reggio Emilia con nota prot. n. 0017064/2021 del 09/10/2021, per grave antigienicità dell'abitazione in Via Le Ville Casale n. 13/2 Castellarano (RE);

**DATO ATTO** che l'alloggio di cui sopra è abitato dal sig."OMISSIS" (identificato nell'allegato al presente provvedimento ma non pubblicabile ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016) in qualità di locatario mentre il locatore è il sig. OMISSIS" (identificato nell'allegato al presente provvedimento ma non pubblicabile ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016);

**PRESO ATTO** che il contratto di affitto risulta essere regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate con n.14582 il 15/10/2019 come da quanto riportato nella richiesta di avvio del procedimento di cui sopra;

**DATO ATTO** che i tecnici della Prevenzione dell'AUSL di Reggio Emilia in data 02/10/2021 hanno effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto riscontrando uno stato dei luoghi gravemente compromesso per antigienicità in virtù delle difformità agli artt. 1, 4, 6, 7 del DM 05/07/1975, come di seguito riportato:

- assenza impianto di riscaldamento e/o predisposizione tecnica per l'installazione (assenza di caldaia, assenza di condotte fumarie, assenza di caloriferi radiatori o loro possibilità di allaccio), la famiglia domiciliata utilizza un termoconvettore portatile alimentato con spina elettrica, non raggiungendo le necessarie condizioni di comfort microclimatico negli ambienti abitati;
- presenza di umidità e tracce di infiltrazione di acqua meteorica da tetto, visibili in particolare nei soffitti del bagno e del corridoio ingresso;
- acqua calda sanitaria non disponibile, presente un boiler elettrico molto adiacente al lavabo del bagno che non è utilizzabile a causa dell'interruzione della corrente elettrica generale dopo pochi

minuti dall'accensione, perciò, l'acqua è scaldata tramite focolare del piano cottura alimentato con bombola GPL e privo di aspirazione di fumi/vapori ed esalazioni;

- la doccia non è utilizzabile in quanto è priva di rubinetteria e doccino (si rilevano i tubi di allaccio aperti, scollegati o intercettati dall'impianto idrico);

- altezza dei locali inferiori rispetto alle condizioni previste nell' art. 1 del DM 05.07.1975;

- Impianto elettrico non in grado di sostenere il sovraccarico dovuto al boiler e a eventuali termoconvettori elettrici.

**Oltre agli aspetti di antigiocità si rilevano anche condizioni di potenziale rischio elettrico, in quanto:**

- Il boiler elettrico è installato nel locale bagno molto vicino al rubinetto del lavabo (a circa 30-40 cm di distanza);
- non si è rilevata lungo la linea di alimentazione elettrica la presenza di un interruttore differenziale automatico (cosiddetto 'salvavita'), dall'allacciamento dell'utenza al contatore fino al collegamento dell'abitazione;
- non si è rilevata una linea di messa a terra collegata a relativo dispersore di terra;
- non si rilevano particolari condizioni di tenuta stagna e di fissaggio delle linee e dei relativi collegamenti, dal quadro esterno di allacciamento dell'utenza (collocato in prossimità di una gronda pluviale), alla linea di collegamento che scorre lungo la facciata dell'edificio, fino alle scatole, collocate sotto al porticato d'ingresso dell'unità abitativa, ove sono presenti i collegamenti (visibili e non particolarmente protetti) con l'impianto interno.

**L'unità abitativa si presenta in cattivo stato di manutenzione, poiché sono presenti:**

- alcuni vetri rotti degli infissi e alcuni scuri delle finestre non fissati idoneamente;

- soffitto locale bagno con rischio di crollo dell'intonaco (distacco da soletta per infiltrazione di acqua meteorica da tetto);

- tetto sopra il bagno coperto da telo in polimero e non ben isolato.

**RITENUTO** per le ragioni sopra esposte di provvedere all'emanazione di un'ordinanza contingibile ed urgente, affinché il proprietario dell'immobile provveda ad effettuare nel più breve tempo possibile, in riferimento a quanto disposto dal DM 05/07/1975, i seguenti interventi:

1. sia installato e reso funzionante idoneo impianto di riscaldamento, conformemente alle vigenti norme, affinché siano garantite le necessarie condizioni microclimatiche in tutti gli ambienti abitati e nei servizi;
2. siano eliminate le infiltrazioni meteoriche dal tetto con le necessarie opere di manutenzione;
3. sia messo in sicurezza e manutenzionato l'intonaco del soffitto del bagno, verificando eventuali ulteriori punti di distacco dello stesso che possono causare un rischio agli abitanti;
4. siano manutenzionati gli infissi e le finestre nonché messi in sicurezza e adeguatamente assicurati gli scuri;
5. sia garantita la produzione di acqua calda sanitaria attraverso un impianto idoneo e sicuro, installato conformemente alle norme vigenti;
6. sia assicurata l'idonea aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione;

7. sia messa in condizioni di idoneo funzionamento la doccia, prevedendone le necessarie dotazioni per l'erogazione dell'acqua sanitaria.

**VISTI** gli artt. 50 e 54 del D.Lgs. 18 aprile 2000, n. 267, che attribuiscono al Sindaco, in caso di emergenze sanitarie, l'adozione di ordinanze contingibili ed urgenti, in qualità di Ufficiale di Governo nell'ambito del territorio comunale.

**VISTO** l'art. 7, comma 1, della legge n. 241/1990 "Ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento, l'avvio del procedimento stesso è comunicato, con le modalità previste dall'articolo 8, ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed a quelli che per legge debbono intervenire. Ove parimenti non sussistano le ragioni di impedimento predette, qualora da un provvedimento possa derivare un pregiudizio a soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai suoi diretti destinatari, l'amministrazione è tenuta a fornire loro, con le stesse modalità, notizia dell'inizio del procedimento". Nelle ipotesi di cui al comma 1 resta salva la facoltà dell'amministrazione di adottare, anche prima della effettuazione delle comunicazioni di cui al medesimo comma 1, provvedimenti cautelari.

**DATO ATTO** che la presente ordinanza sarà resa nota mediante pubblicazione all'Albo pretorio telematico del Comune di Castellarano per 15 giorni nonché inviata ai soggetti interessati.

**VISTO** il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" di cui al D. Lgs 267/2000;

### **ORDINA**

Al proprietario dell'immobile "OMISSIS" identificato nell'allegato al presente provvedimento non pubblicabile ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016, ad effettuare nel più breve tempo possibile, in riferimento a quanto disposto dal DM 05/07/1975, i seguenti interventi:

- sia installato e reso funzionante idoneo impianto di riscaldamento, conformemente alle vigenti norme, affinché siano garantite le necessarie condizioni microclimatiche in tutti gli ambienti abitati e nei servizi;
- siano eliminate le infiltrazioni meteoriche dal tetto con le necessarie opere di manutenzione;
- sia messo in sicurezza e manutenzionato l'intonaco del soffitto del bagno, verificando eventuali ulteriori punti di distacco dello stesso che possono causare un rischio agli abitanti;
- siano manutenzionati gli infissi e le finestre nonché messi in sicurezza e adeguatamente assicurati gli scuri;
- sia garantita la produzione di acqua calda sanitaria attraverso un impianto idoneo e sicuro, installato conformemente alle norme vigenti;
- sia assicurata l'idonea aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione;
- sia messa in condizioni di idoneo funzionamento la doccia, prevedendone le necessarie dotazioni per l'erogazione dell'acqua sanitaria.

**DI COMUNICARE** all'Amministrazione comunale l'avvenuta effettuazione degli interventi ordinati e successivamente con relazione scritta illustrare le azioni adottate relativamente alle modalità di ottemperanza ai dispositivi impartiti.

**DISPONE**

che si provveda alla notifica della presente Ordinanza:

- al sig. "Omissis" (i cui dati personali vengono allegati al presente atto ma non pubblicabili) in qualità di proprietario dell'immobile sito in Via Le Ville Casale n. 13/2 in Castellarano (RE).

#### **AVVERTE CHE**

In caso di mancata ottemperanza, anche parziale, della presente Ordinanza, si procederà alla segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria per l'applicazione del disposto di cui. all'art 650 c.p.

#### **COMUNICA CHE**

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna entro 60 giorni dalla pubblicazione, ovvero, entro 120 giorni, mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

*Castellarano, li 19/10/2021*

**testocopiaconforme**

**Sindaco  
Dott. Giorgio Zanni**