

Il Nuovo Regolamento di Polizia Urbana di Roma Capitale. Le novità per proprietari immobiliari, condomini ed amministratori di condominio.

1. Premessa. 2. Oggetto e finalità del Regolamento. Potere di prevenzione e controllo. 3. Previsioni rilevanti per i proprietari immobiliari, i condomini e gli amministratori di stabili. 4. Apparato sanzionatorio.

1. Premessa.

Roma Capitale si è dotata di un nuovo Regolamento di Polizia Urbana (che, per brevità, d'ora in avanti indicheremo solo come "Regolamento"), adottato con delibera dell'Assemblea Capitolina del 6 giugno 2019. Il nuovo testo regolamentare, pubblicato ed entrato in vigore in data 8 luglio 2019, ha sostituito, abrogandolo (cfr. art. 35 del Regolamento), il vecchio Regolamento di Polizia Urbana, che era stato adottato con Deliberazione della Giunta Municipale Provvisoria n. 4707 dell'8 novembre 1946 e successive modificazioni ed integrazioni. Quest'ultimo, dopo oltre settant'anni di vigenza e benché oggetto di successivi interventi di aggiornamento, presentava ormai evidenti segni di obsolescenza normativa in relazione ai contenuti, alla terminologia, agli interessi tutelati, all'apparato sanzionatorio e cautelare. L'esigenza del definitivo superamento del vecchio Regolamento e la necessità di un testo in linea con le mutate condizioni economico-sociali della città di Roma e con fenomeni emergenti precedentemente non disciplinati sono alla base del Regolamento.

Peraltro, l'inattualità del vecchio Regolamento ed il suo inevitabile disallineamento rispetto a situazioni di criticità ormai consolidate nel tessuto urbano avevano determinato il sempre più frequente ricorso da parte del Sindaco al potere di ordinanza di cui all'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 2687 (TUEL). Tale prassi è stata, però, duramente sanzionata dalla Corte Costituzionale che, con sentenza 4-7 aprile 2011, n. 115, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 54, comma 4, del TUEL, nella parte in cui, di fatto, consentiva al Sindaco di emanare ordinanze normative. Si è così determinata l'impossibilità per l'organo politico di disciplinare situazioni di degrado in forza di ordinanze, da confinarsi nel solo ambito di operatività della contingibilità e dell'urgenza. Da qui, l'ulteriore bisogno di ricollocare il potere normativo nel più corretto alveo regolamentare con l'adozione di un corpo organico di norme volte a disciplinare la vita della comunità urbana, ponendo in questo modo fine alla prassi della normazione d'emergenza in forza di norme transitorie e ordinanze contingenti.

Il Regolamento conserva del vecchio testo regolamentare solo l'organizzazione della struttura interna in Titoli, Capi ed Articoli, discostandosene completamente per ciò che concerne la sistemazione degli argomenti ed i relativi contenuti. Esso consta di cinque Titoli, rubricati Disposizioni Generali (Titolo I), Convivenza Civile e Sociale (Titolo II), Sicurezza e Decoro (Titolo III), Sanzioni (Titolo IV) e Abrogazioni (Titolo V). Segnatamente:

- Titolo I, *Disposizioni Generali* (Artt. 1 – 3)
- Titolo II, *Convivenza Civile e Sociale*:
 - Capo I, *Norme di comportamento* (Artt. 4 – 13)
 - Capo II, *Attività economiche e produttive* (Artt. 14 – 18)
- Titolo III, *Sicurezza e Decoro*:
 - Capo I, *Tutela del patrimonio pubblico e privato* (Artt. 19 – 25)
 - Capo II, *Sicurezza urbana* (Artt. 26 – 29)
 - Capo III, *Incolunità pubblica* (Artt. 30 – 31)
- Titolo IV, *Sanzioni* (Artt. 32 – 34)
- Titolo V, *Abrogazioni* (Art. 35)

Fatta questa sintetica premessa, si può passare ad esaminarne il contenuto normativo avuto particolare riguardo a quelle previsioni che possono interessare i proprietari immobiliari, i condomini e gli amministratori degli stabili. Per questi ultimi, si segnala che ad interessarli non sono e non possono essere solo le disposizioni che espressamente li menzionano (cfr. artt. 7 e 22, comma 2, del Regolamento), bensì tutte quelle norme regolamentari che riguardano generalmente i proprietari immobiliari, i possessori, i conduttori e gli utilizzatori di immobili privati perché, come noto a tutti, la proprietà privata può essere sempre esclusiva o, per l'appunto, in comunione.

2. Oggetto e finalità del Regolamento. Potere di prevenzione e controllo.

Nel verbale dell'Assemblea Capitolina del 6 giugno 2019 si legge che lo scopo del Regolamento è “[...] *la tutela della sicurezza urbana e della serena e civile convivenza, nel rispetto dei principi generali dell’ordinamento e in armonia con le finalità dello Statuto di Roma Capitale, attraverso l’individuazione di quei comportamenti potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio o pericolo all’incolumità delle persone e alle loro attività*”. Tale scopo, si legge nello stesso verbale, è perseguito ed attuato attraverso “[...] *norme autonome o attuative integrative di disposizioni generali o speciali in materia di:*

- *convivenza civile e sociale;*
- *sicurezza e qualità dell’ambiente urbano;*
- *tutela del patrimonio pubblico e privato;*
- *disciplina del suolo e dello spazio pubblico;*
- *tutela della quiete pubblica e privata [...]*”.

L’art. 1 del Regolamento, rubricato proprio *Oggetto e finalità*, definisce, in aderenza a quanto dichiarato nel verbale di approvazione dell’Assemblea Capitolina, l’alveo e lo scopo di intervento del Regolamento stabilendo che esso “[...] *tutela, in armonia con le finalità dello Statuto di Roma Capitale, l’esercizio dei diritti e dei legittimi interessi della collettività [...]*” nonché “[...] *reca norme di comportamento finalizzate a promuovere la cultura della legalità, lo spirito di comunità, la solidarietà e lo sviluppo della coscienza civile [...]*”, con “[...] *particolare riguardo alla tutela dei diritti dei soggetti maggiormente vulnerabili, anziani, bambini, persone con disabilità e in generale di tutti coloro che si trovino in condizioni di fragilità [...]*”. Il comma 2 dell’art. 1 del Regolamento precisa che il perseguimento dei fini individuati al comma 1 è attuato attraverso la “[...] *disciplina (de)i comportamenti influenti sulla vita della comunità cittadina in materia di:*

- a) *attività economiche ed esercizio di mestieri negli spazi pubblici;*
- b) *occupazione di spazi pubblici;*
- c) *sicurezza urbana e decoro ambientale;*
- d) *condotte rispettose della civile convivenza e tutela della quiete pubblica e privata;*
- e) *tutela degli animali [...]*”.

Il Regolamento - altro aspetto sicuramente rilevante del nuovo testo, insieme al rinnovato assetto sanzionatorio (cfr. *infra* § 4) - è intervenuto anche a disciplinare espressamente le attività di prevenzione e controllo individuando in modo esplicito gli organi ai quali tali funzioni sono demandate. Nello specifico, si legge sempre nel verbale dell’Assemblea Capitolina del 6 giugno 2019 che “[...] *per un’efficace applicazione del nuovo Regolamento quale strumento di lavoro per gli organi accertatori [...]* le funzioni di prevenzione e accertamento delle violazioni delle nuove norme sono esercitate, in via generale e primaria, dal Corpo di Polizia Locale di Roma

Capitale [...]". Tale enunciazione di principio trova concreta attuazione nell'art. 32 del Regolamento, laddove è stabilito che le funzioni di prevenzione e vigilanza sul rispetto delle disposizioni in esso contenute sono affidate, in via principale, al Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale e, in via evidentemente secondaria ed ausiliaria, a tutti gli altri organi di vigilanza secondo le competenze attribuite agli stessi dalla normativa di settore nonché agli altri soggetti autorizzati con provvedimento del Sindaco.

3. Previsioni rilevanti per i proprietari immobiliari, i condomìni e gli amministratori di stabili.

Si può ora procedere con l'esame delle disposizioni del Regolamento rilevanti per i proprietari immobiliari, i condomìni e gli amministratori di stabili. In punto di esame comparatistico con il vecchio Regolamento, emergono alcune evidenti differenze, per lo più segno evidente del difforme contesto sociale e dell'evoluzione del comune sentire di cui il Regolamento è certamente espressione e risultato. Una delle più evidenti manifestazioni di ciò è l'approccio al tema del possesso e della custodia degli animali domestici. L'art. 18 del vecchio Regolamento, rubricato *Animali molesti*, contenuto nel Capo II, dedicato a *Ordine e quiete pubblica*, infatti, vietava in modo espresso di "[...] tenere nelle abitazioni private, negli stabilimenti, negozi, magazzini, cortili e nelle aree destinate a giardini, cani od altri animali che comunque disturbino, specie di notte, la quiete dei vicini [...]". Il Regolamento, invece, non solo non replica una simile disposizione, ma quasi ne capovolge la prospettiva all'art. 10, rubricato *Custodia e cura degli animali*, chiaramente improntato al temperamento tra l'esigenza di tutela (che nella norma sembra avere rilievo addirittura preminente) del benessere dell'animale e quella di tutela dell'incolumità e della quiete pubblica. Nel Regolamento non si rinviene nemmeno una disposizione analoga a quella che era contenuta nell'art. 5 del vecchio Regolamento, che vietava espressamente la battitura di tappeti o di altri oggetti "[...] prima del sorgere del sole e dopo le ore 8 [...]", limitandola comunque ai casi espressamente consentiti anche nel periodo in cui sarebbe stata permessa (tra il sorgere del sole e le ore 8). Il vecchio Regolamento, come il nuovo (il quale riporta un'importante novità in punto di apparecchiature di allarme acustico), recava una disciplina molto analitica dell'abuso di mezzi acustici e delle attività rumorose o moleste, delle occupazioni di suolo pubblico e delle attività di manutenzione e conservazione delle proprietà private (esclusive o in condominio) a tutela dell'incolumità e del decoro pubblici.

Relativamente alla disciplina delle attività rumorose e delle immissioni acustiche va sempre tenuto a mente che l'intera materia, avuto riguardo ai rapporti tra privati, resta sottoposta alla previsione generale dell'art. 844 c.c. in tema di immissioni. Ne consegue che, indipendentemente dalle definizioni e dai limiti fissati dalle singole disposizioni regolamentari adottate dal potere amministrativo, nei rapporti tra privati prevale sempre quanto dettato dal codice civile: una data attività od immissione, in astratto legittima ai sensi della disciplina regolamentare, può non esserlo nell'ambito dei rapporti tra privati perché eccedente i limiti stabiliti ai sensi della relativa disciplina in relazione alle circostanze di tempo e di luogo. Sotto questo specifico profilo, sembravano certamente più coerenti con il complessivo quadro ordinamentale le previsioni contenute negli artt. 16 e 17 del vecchio Regolamento, che - a differenza dell'art. 12 del Regolamento - dettavano il limite della normale tollerabilità per ogni immissione indipendentemente dal momento della giornata in cui essa si fosse prodotta.

Si può procedere, a questo punto, con l'esame delle singole disposizioni del Regolamento significative ai fini dell'indagine qui svolta.

3.1. Art. 7 (Accertamenti relativi alle posizioni anagrafiche), comma 2.

La norma costituisce un'autentica novità, chiaro indice sintomatico del riconoscimento dell'accresciuta importanza ed istituzionalizzazione della figura dell'amministratore di condominio. Essa, di fatto, riproduce, specificandolo, il disposto dell'art. 1129, commi 5 e 6, c.c. e prevede che “[...] *ben visibile all'esterno del portone degli immobili di proprietà privata, deve essere affisso il nominativo ed il recapito dell'amministratore dello stabile, ovvero del suo proprietario o responsabile [...]*”. Insomma, a differenza di quanto statuito dall'art. 1129, comma 5, c.c. - che parla più genericamente di “*luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche a terzi*” - l'art. 7 del Regolamento sembra imporre che l'indicazione delle generalità dell'amministratore del condominio sia affissa all'esterno del luogo di accesso.

3.2. Art. 10. (Custodia e cura degli animali).

Già la rubrica della norma evidenzia l'approccio completamente rinnovato, di cui si è più sopra dato atto (cfr. *supra* § 3), al tema della custodia degli animali domestici rispetto al vecchio Regolamento, il cui art. 18 era laconicamente rubricato *Animali molesti*. La nuova norma del Regolamento sancisce, al primo comma, l'obbligo per chiunque “[...] *detenga animali in abitazioni private, stabilimenti, negozi, magazzini, cortili e aree destinate a giardini, di custodirli nel rispetto delle caratteristiche etologiche dell'animale, garantendone il benessere e assicurando che gli stessi non arrechino danno a persone e/o cose o disturbo alla quiete pubblica [...]*”. Al comma secondo, l'art. 10 stabilisce per i proprietari ed i detentori temporanei di animali l'obbligo “[...] *sia di curare la raccolta delle deiezioni, sia di portare con sé - al momento della circolazione su suolo pubblico - i sacchetti utili alla raccolta medesima, pena la comminazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente [...]*”. Il divieto di tenere, anche nelle abitazioni private e in ogni altro ambiente e/o locale, “[...] *cani od altri animali che comunque disturbino, specie di notte, la quiete dei vicini [...]*” non è, quindi, più presente.

3.3. Art. 11 (Rumore prodotto all'aperto o in luoghi privati), commi 1, 2, 4, 5, 6 e 7.

Il comma 1 dispone che, fatto salvo quanto previsto dall'art. 659 c.p.¹, l'esercizio di attività private rumorose o potenzialmente tali, non disciplinate dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447², è consentito solo nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 20.00, con interruzione dalle ore 14.00 alle ore 16.00, mentre nei giorni festivi ed il sabato dalle ore 10.00 alle ore 20.00, con interruzione dalle ore 13.00 alle ore 16.00.

Il comma 2 contiene, invece, un'interessante novità perché disciplina l'uso delle apparecchiature di allarme acustico antifurto degli immobili, stabilendo che esse “[...] *debbono essere dotate di un dispositivo temporizzatore che ne limiti il tempo di emissione sonora ad un massimo di cinque minuti complessivi*”. La stessa disposizione -

¹ L'art. 559 c.p., rubricato *Disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone*, dispone che “*Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazione acustica, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 309. Si applica l'ammenda da euro 103 a euro 516 a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'autorità*”.

² La legge 26 ottobre 1995, n. 447, reca *Legge quadro sull'inquinamento acustico* e “[...] *principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico [...]*”.

che sembra di difficile attuazione pratica³ - pone a carico di chiunque utilizzi dispositivi antifurto in edifici, al fine di impedire che il malfunzionamento degli stessi possa arrecare disturbo alla quiete pubblica, l'obbligo “[...] di esporre all'esterno e in modo visibile una targhetta contenente i riferimenti ed il recapito telefonico di un soggetto reperibile in grado di far cessare immediatamente il disturbo”.

Il comma 4 disciplina, invece, i limiti per l'esecuzione dei lavori edili rumorosi in edifici adibiti a civile abitazione, i quali, fermo quanto previsto dai commi precedenti, “[...] devono essere eseguiti adottando tutti gli accorgimenti e le cautele volte ad evitare il disturbo e sono consentiti, solo nei giorni feriali, tra le ore 8.00 e le ore 19.00, con interruzione tra le ore 14.00 e le ore 16.00. Sono, inoltre, consentiti il sabato solo tra le ore 9.00 e le ore 13.00 [...]”.

Il comma 5 norma separatamente l'impiego di impianti, macchine e attrezzature per l'esecuzione di lavori di manutenzione del verde privato (esclusivo o in condominio, ndr.), disponendo che esso è consentito nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 20.00, con interruzione tra le ore 14.00 e le ore 16.00 e che, nei giorni festivi ed il sabato, esso è consentito dalle ore 10.00 alle ore 19.00, con interruzione dalle ore 13.00 alle ore 16.00. Con una disposizione di chiusura, è stabilito, altresì, che “[...] l'impiego di impianti, macchine e attrezzature per l'esecuzione di lavori di manutenzione del verde privato deve essere effettuato, in ogni caso, in modo tale da limitare il disturbo [...]”.

Il comma 6, con disposizione forse meno rilevante nella prospettiva affrontata, prevede che “I macchinari industriali e simili dovranno essere utilizzati adottando tutti gli accorgimenti tecnicamente disponibili per rendere meno rumoroso possibile il loro utilizzo e dovranno essere conformi, per quanto riguarda le emissioni acustiche, alla vigente legislazione in materia”.

Analogamente a quanto detto per il comma 6, anche il comma 7 sembra avere una rilevanza secondaria per la materia qui trattata. Esso, comunque, statuisce che “Fermo restando quanto previsto dalla normativa, anche regolamentare, vigente in materia di inquinamento acustico, senza specifica autorizzazione capitolina non possono esercitarsi, nemmeno temporaneamente o saltuariamente, attività lavorative che siano fonti, anche potenziali, di inquinamento acustico tra le ore 20.00 e le ore 8.00”.

3.4. Art. 12 (Immissioni acustiche moleste), commi 1, 2 e 3.

Il comma 2 dell'articolo in esame dispone che “Dalle ore 22.00 alle ore 8.00 le emissioni sonore in locali o abitazioni private non devono superare il limite della norma tollerabilità prevista dal codice civile nei rapporti tra privati”. Tale norma regolamentare è sostanzialmente riproduttiva dell'art. 844 c.c. in materia di immissioni. E' interessante annotare che il comma 2 dell'art. 12 del Regolamento non fa altro che riferire ad una determinata fascia oraria (dalle ore 22.00 alle ore 8.00) una prescrizione del codice civile già destinata ad operare in ogni circostanza ed in qualunque ora della giornata: qualsiasi immissione (di rumori, di fumi, di calore ed altro) non deve superare il limite della normale tollerabilità avuto riguardo alle circostanze di tempo e di luogo in cui avviene la propagazione. La *ratio* del comma in esame, quindi, potrebbe essere al più ravvisata e spiegata in relazione al fatto che in orario notturno il limite della normale tollerabilità va inteso in senso ancor più restrittivo, di talché una determinata propagazione acustica, al limite tollerabile in orario diurno, potrà non esserlo nel corso della notte.

³ Non è molto chiaro, in realtà, cosa si debba intendere per “esterno” e dove, quindi, debba essere esposta la targhetta a cui fa riferimento la norma in esame.

Il comma 3 fissa innanzitutto i limiti delle immissioni acustiche nei luoghi pubblici o aperti al pubblico (ad esempio, esercizi commerciali, i quali possono trovarsi anche in stabili in comunione) stabilendo che “[...] *l’uso di strumenti musicali o di riproduzione musicale, nonché gli altri strumenti sia di trasmissione che di amplificazione dei suoni o delle voci, anche a scopo pubblicitario, devono essere autorizzati [...]*”. Dispone, altresì, che “[...] *nelle abitazioni o nei luoghi privati, l’uso di tali strumenti a fini privati non deve arrecare molestia alla quiete dei vicini e, comunque, dalle ore 22.00 alle ore 8.00, i suoni non devono superare il limite della normale tollerabilità prevista dal codice civile nei rapporti tra privati [...]*”. Circa tale seconda parte del comma 3 si ribadiscono le considerazioni esposte in precedenza (cfr. *supra* § 3) in punto di obbligo di generale osservanza nei rapporti tra privati del limite della normale tollerabilità di cui all’art. 844 c.c., indipendentemente dal momento della giornata in cui è prodotta la propagazione.

3.5. Art. 13 (Finestre e balconi che aggettano sul suolo pubblico).

La norma, che sostanzialmente ricalca gli artt. 11 e 27 del vecchio Regolamento, disciplina la fattispecie della caduta di oggetti da finestre e balconi nonché l’esposizione o la stenditura di biancheria ed oggetti visibili, così come l’esposizione di vasi o altri oggetti non adeguatamente ancorati, prevedendo:

- al comma 1 che, fatto salvo quanto previsto dall’art. 674 c.p.⁴, “[...] *è vietato lasciar cadere dalle finestre e dai balconi che affacciano sulla pubblica via o aperta a pubblico transito qualsiasi oggetto solido o liquido*”;
- al comma 2 che “*E’ vietato esporre o stendere all’aperto, ovvero in aree, recinti o spazi privati, con esclusione dei balconi aggettanti, biancheria e qualunque altro oggetto visibile dalle vie e piazze pubbliche*”. Da sottolineare certamente l’esonero dal divieto dei proprietari di unità immobiliari con balconi aggettanti, intendendosi per tali quei balconi che sporgono dalla facciata dell’edificio;
- al comma 3 che, fatto salvo quanto previsto dall’art. 675 c.p.⁵, “[...] *i vasi di fiori e/o piante ed altre oggetti mobili devono essere adeguatamente ancorati internamente ai davanzali delle finestre, ai parapetti dei balconi, ai cornicioni e ad altre sporgenze prospicienti strade, piazze, cortili ed altri spazi di transito di persone e/o veicoli [...]*” nonché che nel procedere “[...] *all’innaffiatura di vasi di fiori o piante, collocate all’esterno delle abitazioni, deve essere evitato lo stillicidio sulla strada o sulle aree aperte al pubblico transito [...]*”.

3.6. Art. 22 (Manutenzione e decoro degli immobili urbani).

La norma, che riproduce con diverso contenuto gli artt. 44 e 45 del vecchio Regolamento, pone in capo ai proprietari o concessionari di beni immobili (in proprietà esclusiva o condominiale) nonché in capo all’amministratore dello stabile una serie di obblighi a tutela del decoro urbano e della pubblica incolumità, stabilendo:

⁴ L’art. 674 c.p., rubricato *Getto pericoloso di cose*, dispone che “*Chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi non consentiti dalla legge, provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti, è punito con l’arresto fino a un mese o con l’ammenda fino a euro 206*”.

⁵ L’art. 675 c.p., rubricato *Collocamento pericoloso di cose*, dispone che “*Chiunque, senza le debite cautele, pone o sospende cose, che, cadendo in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, possano offendere o imbrattare o molestare persone, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 103 a euro 619*”.

- al comma 1, il dovere di ogni proprietario o concessionario di immobili di “[...] *provvedere alla manutenzione, cura e pulizia delle mura esterne, degli ingressi, degli androni, delle scale e dei cortili, curandone la pulizia anche delle aree prospicienti e, limitatamente agli spazi interni, dell’illuminazione*”;
- al comma 2, il dovere dell’amministratore, o del condomino che ne assolve le funzioni, in caso di pericoli alla pubblica incolumità derivanti da edificio privato prospiciente un’area pubblica, di “[...] *adottare ogni accorgimento necessario a garantire la sicurezza della pubblica incolumità, avendo cura di attivare tutte le cautele necessarie ad evitare danni a persone e/o a cose*”;
- al comma 3, l’obbligo di mantenere in sicurezza anche gli edifici non utilizzati “[...] *attuando tutti gli accorgimenti possibili al fine di evitare indebite intrusioni, occupazioni abusive e danneggiamenti, chiudendo efficacemente tutte le zone di accesso*”;
- al comma 4, che, salvo quanto disposto dal Regolamento Generale Edilizio, “[...] *le recinzioni confinanti con aree pubbliche o aperte al pubblico devono essere prive di sporgenze acuminatae o taglienti fino all’altezza minima di metri 2,20*”. Tale disposizione è particolarmente importante, ad esempio, per ciò che concerne i cosiddetti offendicula a protezione dei confini degli spazi esterni di proprietà privata confinanti con la pubblica via;
- al comma 5, salve le disposizioni dell’art. 677 c.p.,⁶ il dovere dei proprietari o possessori di immobili di provvedere all’ordinaria manutenzione delle parti esterne degli immobili di proprietà privata visibili dalla pubblica strada, quand’anche non utilizzati, in modo tale da non recare danno a terzi e salvaguardare il decoro urbano;
- al comma 6, l’obbligo dei proprietari di immobili in stato di abbandono di assumere ogni iniziativa occorrente alla loro messa in sicurezza.

3.7. Art. 23 (*Pulizia del suolo e degli ambiti di pertinenza privati*).

Tale disposizione, che di fatto sostituisce gli artt. 47 e 48-*bis* del vecchio Regolamento, impone una serie di obblighi a carico dei proprietari, conduttori o utilizzatori di aree private relativi alla pulizia del suolo e degli ambiti di pertinenza a protezione del decoro e della sicurezza urbana. Si osserva, per quanto scontato appaia, che tali obblighi, quando relativi ad aree private in comunione, incombono sull’amministratore, ancorché la sua figura sia espressamente menzionata solo alla lett. c). In particolare, la norma in questione dispone che, ferme restando le disposizioni del Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani:

- nel periodo di massima pericolosità del rischio di incendi boschivi, determinato dalla legge ovvero con specifica Ordinanza del Sindaco, tutti i proprietari, conduttori o utilizzatori di aree private destinate anche a giardino, devono

⁶ L’art. 677 c.p., rubricato *Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina*, dispone che “*Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell’edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929. La stessa sanzione si applica a chi, avendone l’obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall’avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione. Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell’arresto fino a sei mesi o dell’ammenda non inferiore a euro 309*”.

mantenerle costantemente pulite da sterpaglie, fogliame ed ogni altro materiale, al fine di evitare rischi di incendio [lett. a)];

- gli sfalci d'erba, e simili, dei giardini privati devono essere conferiti con le modalità previste dalla normativa di settore [lett. b)];
- durante e dopo le precipitazioni atmosferiche e in caso di eventi atmosferici eccezionali che comportino accumulo di neve, grandine, acque meteoriche o fango, è fatto obbligo ai proprietari, agli amministratori, ai conduttori o utilizzatori di immobili, di tenere sgomberi, dalle ore 8.00 alle ore 20.00, i marciapiedi fino alla larghezza di m. 2.00 in corrispondenza degli accessi [lett. c)];
- al fine di prevenire la proliferazione delle zanzare e in particolare della cosiddetta zanzara tigre, è fatto divieto di abbandonare dal 1° marzo fino al 30 novembre, negli spazi aperti pubblici e privati, compresi terrazzi e lastrici solari, oggetti e contenitori di qualsiasi natura e dimensione, nei quali si possa raccogliere l'acqua piovana evitando, in tal modo, qualsiasi formazione di acqua stagnante provvedendo anche alla periodica pulizia e disinfestazione di tombini, chiusini e pozzetti di raccolta di acque meteoriche [lett. d)].

Rilevasi, quanto alle lett. a) e b), che le relative previsioni hanno particolare rilevanza per la figura dell'amministratore di condominio in quei casi in cui l'edificio in comunione abbia uno spazio pertinenziale adibito a verde con alberi, arbusti, siepi ed erba.

3.8. Art. 30 (Accensione fuochi, esalazione fumi e odori molesti).

La norma, a tutela dell'incolumità pubblica, prevede che:

- fatto salvo quanto previsto dalle norme e dai regolamenti vigenti in materia, è vietato accendere fuochi, gettare oggetti accesi e bruciare materiale di qualsiasi tipo su suolo pubblico o privato, salvo l'uso di bracieri, griglie e barbecue su aree pubbliche appositamente attrezzate e a ciò destinate, nonché su aree private a condizione che non siano generate immissione di fumo o esalazioni che creino disagi al vicinato;
- fatto salvo quanto previsto dalle norme e dai regolamenti vigenti in materia, è vietato altresì, su suolo pubblico o privato, accendere fuochi o comunque utilizzare sistemi di cottura di alimenti - salvo quelli espressamente autorizzati con apposito titolo, incluse le apparecchiature elettriche che producano fumi, esalazioni, odori o vapori - in luoghi chiusi non dotati di sistemi a norma per il loro convogliamento all'esterno, abbattimento ed espulsione dei fumi e odori, i quali devono essere tenuti in perfetto stato di manutenzione sia strutturale che funzionale. Tali esalazioni moleste sono vietate anche se provenienti da attività commerciali (si veda, sul punto, l'art. 844, comma 2, c.c. in ordine al necessario contemperamento tra le ragioni della proprietà e le esigenze della produzione);
- salvo quanto stabilito dalla legge in materia di inquinamento atmosferico, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Generale Edilizio, è vietato sollevare polvere, provocare emissioni di fumo, vapori ed esalazioni, inquinanti e/o olfattive, che superino la normale tollerabilità prevista dal codice civile nei rapporti tra privati.

Vale per la disposizione *de qua* quanto già detto più sopra (cfr. § 3) in materia di immissioni in punto di rapporti tra normativa civilistica (cfr. art. 844 c.c.) e normativa

regolamentare adottata dal potere amministrativo nel senso che, nei rapporti tra privati, è sempre la prima a prevalere, indipendentemente dai limiti e dalla disciplina approntati dalla seconda.

4. Apparato sanzionatorio.

Come si è già avuto modo di evidenziare, una delle ragioni che hanno determinato l'adozione del Regolamento è stata l'obsolescenza del vecchio Regolamento sotto il profilo - tra l'altro - dell'apparato sanzionatorio e cautelare. Le principali novità rispetto al passato risiedono:

- (i) nell'espressa attribuzione delle funzioni di prevenzione e vigilanza sul rispetto delle disposizioni del Regolamento in via principale al Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale;
- (ii) nel fatto che è sempre consentito il sequestro cautelare propedeutico alla confisca ai sensi della Legge 24 novembre 1981, n. 689;
- (iii) nell'abolizione della possibilità di obblare, in via contestuale o in sede amministrativa dinanzi all'agente accertatore (in caso di contestazione diretta) o al Sindaco, la contravvenzione, evitando l'applicazione della sanzione amministrativa;
- (iv) nella possibilità del pagamento della sanzione amministrativa in misura ridotta nei limiti di quanto stabilito per ciascuna violazione con separata deliberazione della Giunta Capitolina, ai sensi dell'art. 16, comma 2, della legge 24 novembre 1981, n. 689⁷;
- (v) nell'applicazione delle sanzioni accessorie e/o interdittive previste dalle specifiche normative di settore;
- (vi) nella disciplina dell'autotutela esecutiva preordinata all'eliminazione degli effetti ingiusti dell'illecito, prima assai superficialmente prevista dall'art. 69, comma 2, del vecchio Regolamento.

4.1. Art. 32 (Controlli e Norme applicabili).

La norma indica la fonte della disciplina del sistema sanzionatorio a presidio del Regolamento e assegna le funzioni di prevenzione e vigilanza sull'osservanza delle disposizioni in esso contenute, stabilendo che:

- il procedimento sanzionatorio è regolato dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 (cd. Legge di depenalizzazione) e dal vigente Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie;
- è sempre consentito il sequestro cautelare propedeutico alla confisca ai sensi della predetta legge;
- le funzioni di prevenzione e vigilanza ai fini del rispetto delle norme del Regolamento sono assegnate, in via principale, al Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale e, solo in via ausiliaria e sussidiaria, a tutti gli altri organi di vigilanza secondo le competenze attribuite agli stessi dalla normativa di settore nonché agli altri soggetti autorizzati con provvedimento del Sindaco.

4.2. Art. 33 (Sanzioni).

La disposizione disciplina, come da rubrica, le sanzioni amministrative da applicarsi alle violazioni del Regolamento, stabilendo la possibilità del pagamento in

⁷ Ai sensi del quale "Per le violazioni ai regolamenti e alle ordinanze comunali e provinciali, la Giunta comunale o provinciale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, può stabilire un diverso importo del pagamento in misura ridotta, in deroga alle disposizioni del primo comma".

misura ridotta, l'obbligo per il trasgressore di ripristinare lo stato luogo o di sostenere le spese di ripristino, l'applicazione della misura della sospensione dell'esercizio dell'attività. Segnatamente, è previsto che:

- si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 7-bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 del TUEL⁸ (comma 1);
- la somma per cui è ammesso il pagamento in misura ridotta è determinata per ciascuna violazione con separata deliberazione della Giunta Capitolina adottata ai sensi dell'art. 16, comma 2, della legge 24 novembre 1981, n. 689⁹ (comma 1);
- si applicano, altresì, le sanzioni accessorie e/o interdittive previste dalle specifiche normative di settore (comma 2);
- il trasgressore è sempre tenuto a ripristinare lo stato dei luoghi ovvero a sostenere le spese del ripristino, fermo restando che, in caso di inottemperanza a detto obbligo, l'Ufficio o il Comando da cui dipende l'agente accertatore provvede ad attivare gli organi competenti per l'esecuzione d'ufficio degli interventi di ripristino, con spese a carico del trasgressore medesimo secondo quanto previsto ai fini del recupero coattivo dal R.D. 14 aprile 1910, n. 639 (comma 3);
- in caso di reiterazione delle violazioni di cui agli artt. 14, 15, 17, 18 e 28 del Regolamento, è prevista la sospensione dell'attività per quindici giorni (comma 4), intendendosi per reiterazione la commissione di una seconda violazione della stessa fattispecie nell'arco temporale di centottanta giorni rispetto alla prima (comma 5).

4.3. Art. 34 (*Disciplina dell'autotutela esecutiva preordinata all'eliminazione degli effetti ingiusti dell'illecito*).

La norma disciplina il procedimento di autotutela esecutiva, come rimedio residuale attuabile da parte dell'Amministrazione (quando non vi siano altri rimedi utilmente praticabili), al fine di impedire che “[...] *le azioni o le omissioni che hanno costituito l'illecito, oggetto di accertamento ai sensi della Legge 24 novembre 1981 n. 689, possano determinare una ingiusta modificazione o lesione del preesistente assetto dello stato dei luoghi e delle cose [...]*”. L'autotutela esecutiva si sostanzia, di fatto, nell'esecuzione coattiva degli interventi di ripristino, con mezzi propri dell'Amministrazione e riconduzione delle relative spese a carico del trasgressore (comma 1). Il provvedimento che dispone l'esecuzione coattiva è adottato dal Dipartimento competente (comma 2), al quale la Polizia Locale di Roma Capitale o qualsiasi altro organo di Polizia nazionale o locale o comunque autorizzato all'accertamento al quale appartiene il pubblico ufficiale accertatore trasmette entro cinque giorni dall'accertamento il rapporto informativo che rilevi il contenuto della violazione, la protrazione illecita degli effetti dell'abuso, l'alterazione del preesistente

⁸ Ai sensi del quale “1. Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni dei regolamenti comunali e provinciali si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro. 1-bis. La sanzione amministrativa di cui al comma 1 si applica anche alle violazioni delle ordinanze adottate dal sindaco e dal presidente della provincia sulla base delle disposizioni di legge, ovvero di specifiche norme regolamentari. 2. L'organo competente a irrogare la sanzione amministrativa è individuato ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689”.

⁹ La Giunta di Roma Capitale, con deliberazione del 3 luglio 2019, ha adottato la deliberazione recante “Determinazione del pagamento in misura ridotta delle sanzioni amministrative pecuniarie per le violazioni al Regolamento di Polizia Urbana ai sensi dell'art. 16, commi 1 e 2, della legge 24 novembre 1981, n. 689”.

stato dei luoghi ed attesti la mancata ricorrenza di norme speciali che rendano l'interesse pubblico tutelabile con mezzi diversi (comma 3). Il Dipartimento competente, con riferimento ai beni del demanio, del patrimonio pubblico e delle aree private aperte all'uso pubblico, entro i cinque giorni successivi, adotta il provvedimento di autotutela esecutiva, recante l'intimazione all'autore dell'illecito e, se rinvenibili, agli eventuali coobbligati, a realizzare gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi e delle cose. Lo stesso provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, contiene anche indicazioni circa tempi e modi di esecuzione delle azioni e l'espressa diffida ad adempiere entro i tre giorni successivi alla sua notificazione, con avvertimento che, in mancanza, si procederà d'ufficio con addebito delle spese. Il compito di verifica spetta alla Polizia Locale di Roma Capitale (comma 4). Nei limiti di quanto previsto dal provvedimento di autotutela esecutiva, spetta alla Polizia Locale di Roma Capitale curarne l'esecuzione provvedendo (comma 5):

- (i) alla scadenza del termine assegnato, a rilevarne l'avvenuta o la mancata ottemperanza (cfr. anche comma 4);
- (ii) ad eseguire, in via coattiva, gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi e delle cose, anche apponendo, se necessario, sigilli, sottoponendo a sequestro conservativo le cose da asportare connotate di apprezzabile rilevanza economica e disponendo il conferimento in discarica delle cose da rimuovere prive di apprezzabile rilevanza economica.

Nei commi finali è previsto che:

- ove l'azione esecutiva comporti attività diverse da quelle di cui al comma 5 o comunque implichi competenze estranee a quelle alle attribuzioni proprie della Polizia Locale, quest'ultima ne informa il Dipartimento o il Municipio competente affinché provveda autonomamente all'esecuzione coattiva, anche impegnando organi di altre strutture burocratiche competenti (comma 6);
- delle operazioni di esecuzione coattiva è comunque redatto verbale, come pure, in caso, dell'apposizione dei sigilli, del sequestro o dell'affidamento in custodia (comma 6);
- i beni sequestrati e rimossi possono essere restituiti a domanda degli interessati, da parte del Dipartimento o del Municipio che ha adottato il provvedimento di autotutela esecutiva, a fronte del rimborso delle spese di esecuzione coattiva e che, altrimenti, i beni stessi sono posti in vendita o distrutti decorsi sessanta giorni da parte della stessa Amministrazione (comma 6);
- in ogni caso, è predisposta nota spese delle operazioni di esecuzione coattiva a cura del responsabile dell'esecuzione, il quale la trasmette al Dipartimento Entrate per l'avvio delle operazioni di riscossione coattiva ai sensi del R.D. 14 aprile 1910, n. 639 (comma 6);
- le attività di esecuzione sono mere misure di attuazione dei provvedimenti di autotutela esecutiva e che possono essere impugnate, unitamente a questi ultimi, dinanzi al T.A.R. per il Lazio (comma 7).