



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)

Nr. 3007/29.04.2026

AVIZ

**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea
și completarea Legii nr.212/2022 privind unele măsuri pentru
reducerea riscului seismic al clădirilor și a Legii nr.260/2008 privind
asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor,
alunecărilor de teren și inundațiilor (b205/08.04.2026)**

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru modificarea și completarea Legii nr.212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor și a Legii nr.260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor (b205/08.04.2026)*.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 29.04.2026, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **NEFAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarea **motivare**:

- propunerea legislativă pleacă de la ideea că obligațiile privind întreținerea și conservarea bunului sunt inerente dreptului de proprietate și că transferarea obligației de consolidare către autoritățile locale reprezintă o derogare nejustificată de la regimul proprietății private. Totodată, se arată că autoritățile

locale nu dispun de resurse suficiente și că actualul cadru legislativ generează o conduită pasivă a proprietarilor. Totuși, această argumentație surprinde doar parțial realitatea juridică și socială a domeniului;

- reducerea riscului seismic nu este doar o problemă individuală a proprietarului, ci și o problemă de siguranță publică, protecție civilă și interes general. Din acest motiv, o reglementare care goleşte aproape complet de conținut rolul administrației publice locale și elimină posibilitatea implicării acesteia în finanțare sau execuție riscă să contravină chiar finalității Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, care a fost construită ca instrument de politică publică, nu doar ca simplă reafirmare a obligațiilor proprietarului. Propunerea legislativă transformă un mecanism public de intervenție într-o obligație aproape exclusiv privată, fără a demonstra că această mutare ar crește efectiv gradul de consolidare a fondului construit;
- formularea potrivit căreia autoritățile locale exercită „*exclusiv*” atribuții de informare, coordonare administrativă și monitorizare este excesivă și poate intra în conflict cu alte atribuții legale deja existente sau necesare pentru implementarea programelor publice de reducere a riscului seismic. La fel, textul conform căruia autoritățile locale „*nu pot fi obligate*” la finanțarea sau executarea lucrărilor pentru clădirile aflate în proprietate privată restrânge posibilitatea statului de a institui politici publice de sprijin acolo unde interesul public o justifică;
- exonerarea generală de răspundere a autorităților publice pentru neexecutarea lucrărilor de consolidare poate genera, de asemenea, un deficit de responsabilitate instituțională și poate afecta încrederea cetățenilor în capacitatea statului de a asigura protecția interesului public, în special în situațiile în care întârzierile sunt cauzate și de disfuncționalități administrative sau lipsa unor mecanisme operaționale eficiente;
- cu privire la art. 33, prin care se prevede că autoritățile locale nu răspund juridic pentru neexecutarea lucrărilor de consolidare în situația neîndeplinirii obligațiilor de către proprietari, menționăm că o asemenea exonerare generală de răspundere poate genera dificultăți de interpretare în situațiile în care neexecutarea lucrărilor este cauzată nu numai de pasivitatea proprietarilor, ci și de lipsa unor acte administrative, de neîndeplinirea unor obligații de monitorizare sau de nefuncționarea mecanismelor instituționale. Textul proiectului nu distinge și riscă să acopere ipoteze în care administrația are propria culpă;

- legislația românească în materie de risc seismic a recunoscut că reducerea riscului seismic este o problemă de ordine publică și de siguranță națională, nu doar o chestiune de proprietate privată. Prin propunerea legislativă, se exclude expres orice obligație de finanțare sau execuție a lucrărilor chiar și în situațiile de urgență. Această construcție normativă ignoră faptul că statul, prin autoritățile sale, are calitatea de garant al siguranței publice în fața unui hazard natural documentat. Transferul integral al obligațiilor publice în sarcina privată contravine principiilor statului de drept consacrate la art. 1 alin. (3) din Constituție, potrivit căruia România este stat de drept, social, cu obligații pozitive față de cetățeni;
- propunerea legislativă introduce o schimbare semnificativă în gestionarea riscului seismic, prin transferul integral al responsabilității privind expertizarea, proiectarea și executarea lucrărilor de consolidare către proprietarii imobilelor;
- obligarea proprietarilor să inițieze în 24 de luni de la încadrarea într-o clasă de risc seismic, expertizarea, proiectarea și executarea lucrărilor, sub sancțiunea unei amenzi între 5.000 și 20.000 lei, pare insuficient calibrată la realitatea juridică a coproprietății, a condominiilor și a imobilelor cu situație juridică complexă. În plus, nu este corelată cu realitatea coproprietății, a capacității financiare a proprietarilor și a complexității tehnice a lucrărilor, ceea ce poate genera dificultăți de aplicare și un regim sancționator disproporționat. Textul nu distinge între proprietar unic, asociație de proprietari, coproprietari sau situații litigioase, nu clarifică imposibilitatea obiectivă de conformare și nu corelează sancțiunea cu complexitatea tehnică, financiară și administrativă a lucrărilor. În practică, norma riscă să fie mai degrabă una punitivă decât una eficientă;
- problema juridică esențială este că se propun obligații substanțiale, fără a crea un mecanism corelativ de sprijin financiar din partea statului sau a autorităților locale. Impunerea unei obligații patrimoniale de asemenea natură fără mijloacele necesare îndeplinirii ei echivalează cu o sarcină excesivă și disproporționată, în conflict cu principiul proporționalității restrângerii exercițiului dreptului de proprietate;
- o problemă majoră este că proprietarii din clădirile cu risc seismic nu reușesc, în practică, să se organizeze pentru executarea lucrărilor, într-un context în care traiul în comun continuă să genereze blocaje administrative și decizionale. Din acest motiv, simpla pasare a răspunderii către proprietari riscă să blocheze și mai mult procesul de consolidare;

- autoritățile administrației publice locale sunt limitate la atribuții exclusive de informare, coordonare administrativă și monitorizare, fiind exonerate atât de obligația de finanțare, cât și de răspunderea juridică în cazul neexecutării lucrărilor. Aceste modificări au un impact social important, întrucât reducerea riscului seismic reprezintă nu doar o responsabilitate individuală, ci o componentă esențială a siguranței publice și a protecției vieții și bunurilor cetățenilor. Transferul integral al responsabilității către proprietari riscă să genereze efecte negative asupra categoriilor vulnerabile, care nu dispun de resursele financiare necesare pentru realizarea lucrărilor de consolidare, în special în contextul termenului limită de 24 de luni și al sancțiunilor contravenționale semnificative (între 5.000 și 20.000 lei);
- în absența unor mecanisme eficiente de sprijin financiar și instituțional, există riscul accentuării inegalităților sociale și al creșterii numărului de clădiri neconsolidate, ceea ce poate conduce la amplificarea vulnerabilității populației în fața dezastrelor naturale. În plus, limitarea intervenției autorităților publice locale poate diminua capacitatea statului de a implementa politici publice coerente în domeniul reducerii riscului seismic;
- măsurile propuse pot conduce la transferul disproporționat al riscurilor și responsabilităților către cetățeni, fără a garanta o creștere efectivă a gradului de siguranță a fondului construit, fiind necesară reechilibrarea rolului statului în acest domeniu, în acord cu principiile solidarității sociale și protecției interesului general;
- în condițiile în care propunerea legislativă – și nici vreun alt act normativ, politică publică sau program național – nu prevede un regim dedicat care să permită proprietarilor de imobile cu risc seismic accesul la finanțare etc. pentru consolidarea clădirilor, iar degradarea lor în niciun caz nu le poate fi imputată, în copleșitoarea majoritate a cazurilor, acestora, demersul propus este susceptibil de a reprezenta o formă mascată de vânzare forțată a proprietăților în beneficiul dezvoltatorilor imobiliari, cu atât mai mult cu cât vizează zone rezidențiale cu valoare ridicată, cum ar fi mare parte din municipiul București;
- cele mai multe clădiri cu risc seismic, constatat sau potențial, și toate condominiile medii sau mari au fost în proprietatea Statului, prin naționalizare, timp de decenii, proprietarii de drept recuperându-le într-o stare afectată prin indolența proprietarului-stat;
- transferul integral al responsabilității asupra proprietarilor actuali, fără prevederea unor mijloace rezonabile care să le permită îndeplinirea acestor

obligații și să recunoască rolul jucat în timp de Statul român însuși, ar conduce la impunerea unor sarcini excesive și disproporționate. De asemenea, consecințele sociale, urbanistice și culturale – pe care inițiatorii nu le evaluează – sunt de natură să afecteze major și ireversibil o serie întreagă de localități, fără alt beneficiu identificabil în afara exceptării Statului de la propriile responsabilități;

- propunerea legislativă poate avea un impact social disproporționat asupra persoanelor vulnerabile: proprietari cu venituri mici, persoane vârstnice, familii aflate în dificultate economică, chiriași și locatari care trăiesc în clădiri vechi, dar nu au resurse reale sau control juridic asupra deciziilor de consolidare. Amenzile propuse, fără granturi, cofinanțări, credite garantate public, sprijin pentru relocare temporară și asistență tehnică, pot sancționa incapacitatea economică și administrativă, nu reaua-credință;
- deși obiectivul creșterii siguranței seismice este legitim și necesar, propunerea legislativă ridică probleme din perspectiva proporționalității, previzibilității și a respectării drepturilor cetățenești;
- din perspectiva drepturilor și libertăților cetățenești, obligațiile instituite în sarcina proprietarilor sunt de o amploare semnificativă, implicând costuri financiare considerabile și intervenții tehnice complexe, fără ca propunerea legislativă să prevadă mecanisme adecvate de sprijin financiar, tehnic și administrativ. În aceste condiții, instituirea unor termene stricte, coroborată cu aplicarea unor sancțiuni contravenționale, riscă să plaseze titularii dreptului de proprietate în situația imposibilității obiective de conformare, ceea ce afectează caracterul proporțional al măsurii;
- de asemenea, cadrul procedural propus nu oferă suficiente garanții privind claritatea și previzibilitatea aplicării legii. Identificarea clădirilor încadrate în clase de risc seismic, comunicarea obligațiilor către proprietari și monitorizarea îndeplinirii acestora nu sunt reglementate într-o manieră suficient de detaliată, ceea ce poate conduce la practici neunitare și la afectarea securității juridice și a dreptului la un tratament juridic echitabil;
- în același timp, deși degrevarea autorităților administrației publice locale de atribuții excesive poate fi justificată, soluția propusă nu este însoțită de o delimitare clară a responsabilităților între instituțiile implicate și nici de instituirea unor mecanisme eficiente de cooperare interinstituțională. Această lacună poate genera disfuncționalități în aplicarea legii și poate reduce eficiența măsurilor propuse;

- nu în ultimul rând, propunerea legislativă nu este susținută de o analiză de impact suficient de detaliată, care să demonstreze că transferul responsabilităților către proprietari, în forma propusă, reprezintă soluția optimă pentru atingerea obiectivului urmărit, în condițiile în care problematica riscului seismic presupune politici publice integrate și intervenții susținute ale statului;
- în concluzie, propunerea legislativă slăbește rolul autorităților locale într-un domeniu în care acestea sunt esențiale pentru identificarea clădirilor vulnerabile, prioritizarea intervențiilor, mobilizarea finanțărilor, sprijinirea asociațiilor de proprietari, coordonarea relocării temporare și protejarea persoanelor expuse riscului. Limitarea autorităților locale la un rol aproape formal de informare și monitorizare reduce capacitatea publică de intervenție într-un domeniu care ține direct de siguranța comunității. Această direcție nu este în concordanță cu logica Strategiei Naționale de Reducere a Riscului Seismic, care pune accent pe rolul proactiv al autorităților publice, pe consolidarea capacității de intervenție la nivel local și pe abordarea integrată a riscului seismic. Strategia tratează reducerea riscului seismic ca responsabilitate comună, care presupune coordonare publică, finanțare, prioritizare și sprijin instituțional. Prin limitarea autorităților locale la informare și monitorizare, proiectul se îndepărtează de cadrul strategic național și riscă să fragmenteze exact mecanismele de intervenție care ar trebui întărite;
- prin urmare, propunerea legislativă mută accentul de pe o politică publică integrată de reducere a riscului seismic pe o logică individuală și sancționatorie. Responsabilitatea proprietarilor trebuie menținută, dar într-un cadru în care statul și autoritățile locale oferă sprijin real, prin fonduri dedicate, criterii sociale de prioritizare, asistență tehnică, mecanisme de cofinanțare, protecție pentru chiriași și soluții pentru relocare temporară;
- adoptarea propunerii legislative poate lăsa România la următorul cutremur major cu aceleași clădiri vulnerabile, aceeași lipsă de organizare și aceeași absență a sprijinului public real. Într-un astfel de scenariu, miza centrală este viața oamenilor care locuiesc în aceste clădiri, circulă pe lângă ele sau intervin pentru salvarea altora. O legislație care reduce riscul seismic la responsabilitatea individuală a proprietarilor, fără finanțare, coordonare și protecție socială, poate contribui indirect la menținerea unui risc colectiv major, cu posibile pierderi de vieți omenești, răniri grave, evacuări masive și efecte sociale și economice severe.
- deși propunerea legislativă urmărește corectarea unor disfuncționalități reale și întărirea responsabilității proprietarilor în domeniul siguranței construcțiilor,

aceasta este insuficient fundamentată și prezintă deficiențe semnificative sub aspectul proporționalității, clarității și garanțiilor efective pentru respectarea drepturilor cetățenești;

- propunerea legislativă modifică filosofia Legii nr. 212/2022 într-un sens excesiv, prin transferarea aproape integrală a obligațiilor privind reducerea riscului seismic asupra proprietarilor, exonerarea autorităților locale și restrângerea rolului administrației publice locale la funcții exclusiv informative și de monitorizare. O asemenea soluție ignoră caracterul de interes public al reducerii riscului seismic și riscă să facă mecanismul legal mai puțin eficient, nu mai eficient.

Președinte,
Sterică FUDULEA