

VADEMECUM IDONEITA' ABITATIVA ED IGIENICO-SANITARIA

(rif. Normativo: Decreto Ministeriale 5 luglio 1975)

• ISTRUZIONI DI CARATTERE GENERALE

La scheda deve essere compilata per intero, in tutte le sue parti, pena validità della stessa e rigetto dell'istanza. Deve essere a firma di un professionista abilitato (utilizzare unicamente la **SCHEDA DI RILEVAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE**) e dunque predisposta da professionista incaricato dal soggetto richiedente (architetto, ingegnere, geometra iscritto all'albo); **la scheda è valida per un anno.**

Il tecnico deve aver visionato tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti; in loro assenza non è possibile che il tecnico medesimo dichiari l'idoneità. Le dichiarazioni devono essere corredate di quanto richiesto dalla normativa vigente (non sono ammesse dichiarazioni con indicazioni generiche).

Considerato che il giudizio di idoneità abitativa e igienico-sanitaria, ai fini della dichiarazione, avviene con la scheda tecnica, il tecnico incaricato non può dichiarare idoneo alloggio che sia sprovvisto dei requisiti previsti (es. laddove vi siano muffe o altri elementi di degrado che pregiudichino i requisiti di cui sopra, oppure l'assenza di dispositivi obbligatori, es. il foro d'areazione). Parimenti il tecnico è responsabile di quanto dichiarato, in merito a TUTTI i requisiti dell'alloggio.

In caso di compilazione non completa o esaustiva, l'ufficio procederà al rigetto dell'istanza del richiedente.

Più oltre viene fornita una casistica ricorrente, al fine di orientare la compilazione.

• Superfici degli alloggi (ai sensi dell'art.2 comma 1 D.M. 1975)

Si intende la superficie utile dell'alloggio, data dalla somma delle superfici dei singoli spazi (soggiorno, camere, cucina, disimpegni,bagni,ecc.) su cui calcolare il numero degli occupanti.

• Superfici minime (ai sensi dell'art.2 commi 2 e 3 D.M. 1975)

► Le superfici inferiori al minimo consentito dei locali letto/soggiorno (mq 9-14) concorrono al computo della superficie abitabile complessiva dell'alloggio purché risultino rispettati:

- l'altezza minima interna di ml 2,70;
- i rapporti aeroilluminanti;

fermo restando che per ogni abitante deve esserci una superficie abitabile minima di 14 mq per i primi 4 e di mq 10 per i successivi;

► Per quanto concerne sottotetti, soppalchi e altri locali accessori: **NON** possono essere conteggiate cantine, balconi, taverne, locali seminterrati o interrati, verande, ripostigli o altri accessori esterni all'alloggio, soppalchi, sottotetti.

Possono essere computati i sottotetti se regolarmente assentiti con titolo abilitativo con permanenza di persone e cioè sottotetti con requisiti di abitabilità; parimenti dicasi per i soppalchi interni che consentono la permanenza di persone e conformi al Regolamento Locale d'Igiene, se regolarmente assentiti.

► Per gli alloggi monostanza, vale quanto precisato nella seconda parte dell'art. 3 del DM 1975: superficie complessiva minima di mq 28 per una persona e di mq 38 per due persone.

• IMPIANTI (requisiti e validità certificazioni impianti gas ed elettrici)

► Per impianto si intende l'insieme delle tubazioni e dei loro accessori installati tra il contatore del gas e gli apparecchi utilizzatori (caldaia, scaldabagno, stufa, apparecchio di cottura,ecc.), nonché i collegamenti dei medesimi, i dispositivi per lo scarico dei prodotti di combustione e le predisposizioni edili e meccaniche per la ventilazione dei locali nei quali sono installati gli apparecchi (aperture di ventilazione): **SI PREGA DI FAR INDICARE DAL TECNICO (IDRAULICO-ELETTICISTA) IN MODO CORRETTO QUALI IMPIANTI E APPARECCHI SONO OGGETTO DELLA DICHIARAZIONE.**

Impianti a gas ad uso domestico di potenza uguale o inferiore a 35 Kw.

► Installati prima del 13 marzo 1990 : deve esistere dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista abilitato iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la

professione per almeno 5 anni, nel settore degli impianti gas, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluoghi ed accertamenti, ovvero da soggetto che ricopre da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art.3 del DM 22/01/2008 n.37, operante nel settore degli impianti a gas o da altro soggetto previsto dalla normativa vigente;

► Installati dopo il 13 marzo 1990 : deve esistere dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice redatta su modello ministeriale conforme L.46/90 e completa degli allegati obbligatori: relazione con tipologie dei materiali utilizzati, schema dell'impianto realizzato, riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali; le dichiarazioni devono essere rilasciate da imprese iscritte alla CCCIA o all'Albo delle imprese artigiane in possesso dei requisiti tecnico-professionali rilasciati dalla CCIAA per l'esercizio dell'attività di installazione di impianti di cui all'art. 1 lett. E della L. 46/90 (impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore)

► Installati prima del 27 marzo 2008 e per i quali la dichiarazione di conformità non è stata prodotta o non sia più reperibile: deve esistere dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista abilitato iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione per almeno 5 anni, nel settore degli impianti gas, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluoghi ed accertamenti, ovvero da soggetto che ricopre da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art.3 del DM 22/01/2008 n.37, operante nel settore degli impianti a gas o da altro soggetto previsto dalla normativa vigente;

► Installati dopo il 27 marzo 2008 : deve esistere dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice su modello conforme al DM 37/2008 e completa degli allegati obbligatori: progetto dell'impianto firmato dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, relazione con tipologie dei materiali utilizzati, schema dell'impianto realizzato, riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali; le dichiarazioni devono essere rilasciate da imprese iscritte alla CCCIA o all'Albo delle imprese artigiane in possesso dei requisiti tecnico-professionali rilasciati dalla CCIAA per l'esercizio dell'attività di installazione di impianti di cui all'art. 1 comma 2 lett. E del DM 37/2008 (impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed areazione dei locali) .

Impianti elettrici per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata inferiore a 6 kw e superficie dei locali inferiore a 400 mq.

► Installati prima del 13 marzo 1990 : deve esistere dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista abilitato iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione per almeno 5 anni, nel settore degli impianti elettrici, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluoghi ed accertamenti, ovvero da soggetto che ricopre da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art.3 del DM 22/01/2008 n.37, operante nel settore degli impianti a gas o da altro soggetto previsto dalla normativa vigente;

► Installati dopo il 13 marzo 1990 : deve esistere dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice redatta su modello ministeriale conforme L.46/90 e completa degli allegati obbligatori: relazione con tipologie dei materiali utilizzati, schema dell'impianto realizzato, riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali; le dichiarazioni devono essere rilasciate da imprese iscritte alla CCCIA o all'Albo delle imprese artigiane in possesso dei requisiti tecnico-professionali rilasciati dalla CCIAA per l'esercizio dell'attività di installazione di impianti di cui all'art. 1 lett. A della L. 46/90 (impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore).

► Installati prima del 27 marzo 2008 e per i quali la dichiarazione di conformità non è stata prodotta o non sia più reperibile: deve esistere dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista abilitato iscritto

all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione per almeno 5 anni, nel settore degli impianti elettrici, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluoghi ed accertamenti, ovvero da soggetto che ricopre da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art.3 del DM 22/01/2008 n.37, operante nel settore degli impianti elettrici o da altro soggetto previsto dalla normativa vigente;

► Installati dopo il 27 marzo 2008: deve esistere dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice su modello conforme al DM 37/2008 e completa degli allegati obbligatori: relazione con tipologie dei materiali utilizzati, schema dell'impianto realizzato, riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali; le dichiarazioni devono essere rilasciate da imprese iscritte alla CCCIA o all'Albo delle imprese artigiane in possesso dei requisiti tecnico-professionali rilasciati dalla CCIAA per l'esercizio dell'attività di installazione di impianti di cui all'art. 1 comma 2 lett. A del DM 37/2008 (impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere).

• CASISTICA RICORRENTE

► Diffomità rispetto alla planimetria: Lo stato di fatto dell'alloggio dovrà corrispondere alla scheda catastale/planimetria acquisita agli atti.

– Nel caso la diffomità sia già oggetto di pratica edilizia o di sanatoria, deve essere esibita o dichiarata la documentazione comprovante la regolarità di quanto rilevato, ed ai fini della rilevazione dovrà essere utilizzata la planimetria corrispondente allo stato di fatto.

– Nel caso di diffomità che non sono state oggetto di pratica edilizia/sanatoria, chi effettua il sopralluogo deve sempre annotare sulla scheda tecnica la/le variazioni avvenute. Si segnala che l'attestazione di idoneità alloggiativa non sarà rilasciata fino alla regolarizzazione.

► Documentazione inerente gli impianti: **deve essere completa ed indicare in modo esaustivo di che impianto trattasi (la dicitura “impianto gas” generico non include caldaia ed eventuale scaldabagno, se esistente); per le caldaie, il rapporto di controllo tecnico non sostituisce la dichiarazione di conformità;**

► Bagno e antibagno: nel caso in cui i bagni si aprano su altri locali ed in particolare cucina o su altro locale destinato al consumo/cottura devono essere obbligatoriamente disimpegnati, pertanto la mancanza di questo requisito porta ad inevitabile inidoneità, salvo che ciò risulti da titolo edilizio idoneo. Il secondo bagno può accedere direttamente dalla camera da letto. Il primo bagno deve essere dotato di finestra apribile; il primo bagno dotato di ventilazione artificiale (aspiratore meccanico con scarico all'esterno) è ammesso solo se risulta da titolo edilizio idoneo.

► Non sono ammesse schede tecniche in cui il rilascio dell'idoneità sia subordinata alla realizzazione di lavori ed interventi, e quindi, il tecnico che effettua il sopralluogo può:

- Compilare la scheda e concludere con l'inidoneità igienico-sanitaria, nel caso in cui gli interventi non possano essere effettuati in tempi brevi dal richiedente; avvertire il richiedente che in caso di inidoneità, non potrà essere ottenuta la dichiarazione da parte del Comune;

- Avvertire il richiedente della necessità di provvedere alla realizzazione dei lavori ed interventi e concedere l'idoneità a seguito di ulteriore verifica o sopralluogo.

► Esistenza di procedimento per irregolarità edilizie o impiantistiche: se già in corso, e non concluso, determinerà un immediato rigetto della pratica.

► Per gli impianti centralizzati del riscaldamento, è necessario verificare che l'impianto sia effettivamente funzionante. Laddove non funzionante, la dichiarazione non verrà rilasciata.

▶ Per impianti di riscaldamento autonomi, laddove non consentita l'installazione in quanto sono in essere procedimenti/diffide in merito, anche in presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto, la dichiarazione di idoneità non potrà essere rilasciata.

▶ Qualora pervengano all'ufficio, anche da parte delle ditte manutentrici degli impianti termici, segnalazioni circa irregolarità o situazioni di pericolo, l'ufficio non rilascerà la dichiarazione o potrà sospendere, nei casi di gravità, la validità delle certificazioni già rilasciate; le prescrizioni dei manutentori, annotate sui rapporti di controllo tecnico, a corredo del libretto di manutenzione, debbono essere obbligatoriamente ottemperate ai fini della sicurezza degli impianti termici.