

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA VERIFICA DELLE CONDIZIONI IGIENICO-SANITARIE DEGLI ALLOGGI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 finalità

1. In attuazione a quanto previsto dall'art.18 della legge 15/7/2009 n.94 il presente regolamento disciplina le attività di verifica volte ad accertare il persistere dei requisiti igienico sanitari degli alloggi indicati per l'uso abitativo ed il sovraffollamento degli stessi al fine di salvaguardare l'igiene pubblica e la salubrità ambientale a tutela della salute ed al benessere di ciascun individuo e dei suoi familiari.

Art. 2 modalità della verifica

1. Ai fini di cui all'articolo precedente, viene stabilito che, contestualmente all'accertamento della dimora abituale ai fini dell'iscrizione o variazione anagrafica da parte di chiunque ne presenti richiesta, venga attuata, da parte degli organi competenti (Polizia Municipale ed Ufficio Tecnico) e con finalità preventive atte alla salvaguardia della salute pubblica a tutela degli interessati, un'attività di verifica volta ad accertare il persistere dei requisiti igienico sanitari dell'alloggio indicato per l'uso abitativo, attivando gli opportuni controlli finalizzati ad accertarne la fruibilità a tale uso.

Art. 3 valenza della verifica

1. Gli esiti delle verifiche effettuate non potranno porsi quale eventuale presupposto invalidante dell'iscrizione o variazione anagrafica, bensì quale distinto ed autonomo atto di accertamento da cui potrà scaturire un diverso procedimento amministrativo, finalizzato finanche all'interdizione dell'utilizzabilità dell'alloggio indicato quale dimora abituale.

L'istruttoria della pratica anagrafica procederà nel suo corso ed il procedimento di iscrizione o variazione verrà concluso se verranno riscontrati gli elementi oggettivi e soggettivi della dimora abituale così come previsto dalla Legge anagrafica e dal suo Regolamento.

TITOLO II DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

Art. 4 attivazione iter di controllo

1. Con la richiesta di iscrizione o variazione anagrafica si attiva un iter valutativo parallelo alla pratica di concessione della residenza. L'Ufficiale d'Anagrafe, ricevuta la richiesta, sulla scorta della stessa, attiva i controlli dell'Ufficio Tecnico e Polizia Municipale. La richiesta di attivazione è attuata con il modello "A".

Art. 5 esecuzione del controllo

1. L'Ufficio Tecnico, di concerto con l'Ufficio di Polizia Municipale provvede ad organizzare una serie di almeno 3 (tre) sopralluoghi, in tempi successivi, all'alloggio ed all'immobile relativi alla richiesta di iscrizione/variazione anagrafica considerata. A tali sopralluoghi dovranno essere presenti sia il proprietario dell'alloggio e/o il richiedente l'iscrizione/variazione

Art. 6 esiti del controllo

1. Una volta effettuati i controlli di cui all'articolo precedente i due uffici provvedono alla redazione di una relazione che attesti le condizioni igienico-sanitare riferite all'alloggio ed al relativo immobile oggetto della richiesta di iscrizione/variazione anagrafica. La relazione dovrà essere redatta secondo l'allegato schema B ed alla stessa potranno essere allegati i documenti tecnici che la proprietà e/o il richiedente l'iscrizione/variazione riterrà di consegnare ai verificatori. L'analisi della relazione sarà condotta dagli uffici sulla scorta del vigente regolamento edilizio e delle normative relative all'edilizia residenziale.

Art. 7 controllo con esito favorevole

1. Nel caso in cui il controllo dia esito favorevole, copia della relazione, di cui al precedente articolo 6, sarà allegata al fascicolo della iscrizione/variazione anagrafica che l'ha generato. L'originale sarà custodito presso l'Ufficio Tecnico comunale in un apposito archivio organizzato per edifici e piani. Lo stesso documento sarà digitalizzato e inserito nella banca dati del SIT comunale.

Art. 8 controllo con esito sfavorevole

1. Nel caso il controllo dia esito sfavorevole l'Ufficio Tecnico informa di tale esito l'Ufficio Anagrafe segnalando le cause che hanno determinato il giudizio negativo. L'Ufficiale d'Anagrafe provvede ad informare di tale esito il Sindaco, contestualmente, di concerto con il Responsabile del Servizio Tecnico verifica la possibilità, attraverso idonei adeguamenti dell'immobile considerato, di una verifica con esito favorevole. In tale caso il Responsabile del Servizio Tecnico emette un'ordinanza con la quale intima al proprietario e/o al richiedente l'iscrizione/variazione anagrafica la messa a norma dell'immobile oggetto della valutazione negativa; assegna altresì un termine temporale per il completamento dei lavori. Decorso tale termine provvederà alla verifica in contradditorio con proprietà e/o richiedente la iscrizione/variazione anagrafica entro 15gg. Dell'esito della verifica finale si darà notizia sia all'Ufficiale d'Anagrafe sia al Sindaco oltre che al proprietario e/o al richiedente l'iscrizione/variazione anagrafica. Nel caso di verifica favorevole si procederà ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento. Nel caso di ulteriore verifica negativa e nel caso in cui non sia possibile alcun adeguamento per la messa in ordine dell'immobile il Responsabile del Servizio Tecnico ne da notizia sia al Sindaco sia all'Ufficiale d'Anagrafe per i necessari atti conseguenti.

TITOLO III

PRESCRIZIONI TECNICHE A TUTELA DELLE CONDIZIONI IGIENICO - SANITARIE DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Art.9 Norme tecniche di buona costruzione

1. In ogni abitazione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici, nonché in materia igienico-sanitaria in relazione alla prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti abitativi, ai sensi delle vigenti norme legislative e regolamentari.

2. In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nonché dai relativi decreti attuativi relativi alle norme tecniche per le zone sismiche, per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate, per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione, per le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica.

3. Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzione di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

Art. 10 Classificazione dei locali – Definizioni

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti e delimitati da ogni lato da pareti.
2. I locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze si classificano come segue:
 - A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
 - B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
 - C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).

Art. 11 Autorizzazione all'agibilità o all'usabilità degli edifici

1. Gli edifici e le parti di edifici di nuova costruzione, quelli interessati da interventi edilizi totali o parziali, oppure adibiti ad uso diversi da quelli originari, non possono essere abitati o usati senza l'autorizzazione comunale che viene concessa con il rilascio del relativo certificato di agibilità o d'uso, su richiesta dell'interessato, sulla base del rispetto della procedura indicata negli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 e nella vigente legislazione regionale in materia, a cui si rimanda.

Art. 12 Requisiti per il rilascio del certificato di agibilità e d'uso

1. Il rilascio del certificato di agibilità o d'uso è subordinato ai seguenti requisiti, oltre a quanto previsto nel precedente Art. 11: dotazione di acqua potabile, dotazione di idonei servizi igienici e adeguato sistema fognario di smaltimento delle acque piovane, materie escrementizie e condutture di scarico in perfetto stato di impermeabilità, nonché di adeguate canne fumarie.

2. Si riterranno causa di insalubrità:

- l'eccessivo accumulo di abitanti che determina un sovraffollamento rispetto ai valori guida degli edifici residenziali pubblici;
- la mancanza di luce e aria, con particolare riferimento ai rapporti aeroilluminanti;
- l'umidità permanente;
- l'insufficiente altezza dei locali in riferimento alle altezze standard;
- l'ubicazione sotterranea degli spazi residenziali;
- la mancanza di acqua salubre;
- la cattiva condutture di smaltimento.

Art. 13 Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

1. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono rispettare le caratteristiche di cui al D.M. 5 luglio 1975 e ss.mm.ii., secondo quanto indicato nei seguenti commi.
2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
3. Gli alloggi costituiti da una sola stanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.
4. Tutti gli ambienti abitativi devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.
5. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).
6. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
7. I locali di cui al precedente articolo 10, comma 2, devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi commi.

8. Altezza:

- a. Locali di categoria A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.
- b. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,60.
- c. Locali di categoria B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,70.
- d. Locali di categoria C: altezza minima non inferiore m. 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala. I locali destinati a autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i m. 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile.

9. Dimensioni e dotazioni:

- a. Locali di categoria A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie. Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.
- b. Locali di categoria B: nei locali destinati a servizi igienici può essere previsto uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi.

10. Illuminazione e ventilazione.

- a. Tutti i locali appartenenti alle categorie A devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.
- b. Locali di categoria B e C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
 1. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
 2. gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 3. in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A.

11. Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare dotato di più servizi igienici almeno uno dei quali deve avere il disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria A deve essere unicamente asservito a tale locale.

Art. 14 Piani interrati, seminterrati e sottotetti

1. Piani interrati.

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 10, comma 2, lett. C) a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

2. Piani seminterrati.

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati. Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

3. Sottotetti.

I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

Art. 15 Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. I locali abitabili posti al piano terreno, realizzati o ristrutturati dopo il 1° Luglio 2009, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte internata.
4. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
7. Per i locali non abitabili e abitabili già realizzati dopo il 1 luglio 2009 posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
8. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
9. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
10. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 1 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 16 Rifornimento idrico

1. Ogni abitazione deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Provincia e comunque dichiarata potabile dagli organi competenti.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

Art. 17 Allacciamento alla rete del gas

1. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme vigenti.

Art. 18 Impianti elettrici

1. In qualunque costruzione l'impianto elettrico nonché gli impianti tecnologici in genere devono essere realizzati nel rispetto della leggi vigenti.
2. Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle specifiche norme nazionali ed europee in materia di sicurezza degli impianti ed apparecchiature (norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo), e devono essere muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola dell'arte e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali, dovranno essere rispettate le normative e le prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.
3. Il certificato di agibilità è rilasciato dall'autorità comunale competente previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Art. 19 Ventilazione meccanica

1. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
2. I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme vigenti.
3. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
4. In caso di edifici preesistenti, per recuperi senza incrementi del carico urbanistico fatte salve le dinamiche familiari, è ammessa per le aerazioni forzate la fuoriuscita a parete, fatti salvi i diritti di terzi.
5. La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

Art. 20 Eliminazione delle emissioni atmosferiche

1. Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio.
2. Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.
3. Tutti i locali adibiti ad uso di cucina nelle abitazioni debbono essere provvisti di aeratori o di cappe che convogliano i vapori e i prodotti della combustione immettendoli in canne murali prolungate sino al tetto ed elevate sopra di esso di quanto stabilito dalle vigenti normative, per evitare che le esalazioni ed il fumo diano molestia o creino pericoli per gli edifici vicini.
4. Sono ammesse soluzioni tecniche diverse dalle precedenti se rispondenti alle vigenti normative, supportate dalle necessarie certificazioni tecniche ai sensi di legge.

Art. 21 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore a norma dopo il termine di legge previsto per la pubblicazione. Eventuali modifiche dovranno seguire lo stesso iter ed entreranno in vigore alla scadenza dello stesso termine, salvo che non siano dichiarate urgenti.