

AUTODIAGNOSI DELL'APPARTAMENTO / UNITA' IMMOBILIARE PER L'ACCERTAMENTO DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI E DI IDONEITA' ABITATIVA

PRIMA DI RICHIEDERE L'IDONEITA' ALLOGGIATIVA si consiglia di fare una diagnosi delle caratteristiche dell'appartamento, degli impianti e delle certificazioni in proprio possesso secondo quanto di seguito riportato

RIFERIMENTO NORMATIVO: DECRETO MINISTERIALE 5 LUGLIO 1975

SUPERFICI : determinazione e loro rapporto con il n° occupanti	
Superficie abitabile ai sensi dell'art. 2 comma 1 D.M. 1975	Si intende la superficie calpestabile complessiva dell'alloggio, data dalla somma delle superfici dei singoli spazi (locali, soggiorno, cucina, disimpegni, bagni, ripostigli, ecc....), su cui calcolare il numero di occupanti.
Superfici minime commi 2 e 3 dell'art 2 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: <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'altezza minima interna di m 2,70; ➤ i rapporti aero illuminanti; fermo restando che per ogni abitante deve esserci una superficie abitabile minima di 14 mq per i primi 4 e di 10 mq per i successivi.
Sottotetti e/o soppalchi	Entrano nel computo della superficie complessiva dell'alloggio se dimostrano di possedere il requisito della "permanenza di persone" e se, sommati alle altre superfici, rispettano i rapporti aero illuminanti. In particolare; <ul style="list-style-type: none"> ➤ i sottotetti non rientrano nel computo della superficie abitabile se non rispettosi dell'altezza media di 270 cm. e altezza minima di 210 cm. (240 cm se sottotetti recuperati ai fini della L.R. 12/2005) e comunque nel rispetto dei regolari rapporti aero illuminanti; sono idonei quei soppalchi che non occupano più della metà della superficie del locale su cui insistono e che sono totalmente aperti sul locale stesso (in questo caso l'altezza della parte inferiore e di quella superiore non potrà essere inferiore a metri 2.20). I RAI si conteggiano sul totale della superficie inferiore e superiore. Per soppalchi che occupano non più di un terzo della superficie del locale su cui insistono e che sono totalmente aperti sul locale stesso, l'altezza della parte inferiore e di quella superiore non potrà essere inferiore a mq. 2.10.

	I RAI si conteggiano sul totale della superficie inferiore e superiore.
Cantine e/o taverne e/c verande	Non entrano nel computo della superficie complessiva dell'alloggio in quanto locali inabitabili.
Alloggi mono stanza	Vale quanto precisato nella seconda parte dell'art. 3 D.M. 1975: superficie complessiva minima di mq 28 per una persona e di mq. 38 per due persone.
Porzioni di alloggio	Devono avere una superficie complessiva abitabile non inferiore a mq. 14 e sono ammissibili solo se collegati in "continuità microclimatica" con l'abitazione. L'idoneità attestata deve fare riferimento alla porzione di alloggio che deve essere evidenziata nella planimetria, all'atto della presentazione della domanda, unitamente alla dichiarazione del proprietario

Visti gli art. 2-3-4 del D.M. 05/07/1975

Art. 2

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Art. 3

Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Art. 4

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 °C ed i 20 °C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

È da considerarsi adeguato l'alloggio con una superficie abitabile, entro le seguenti misure: superficie abitabile in mq

superficie utile	componenti nucleo familiare
14,00 mq.	1
28,00 mq	2
42,00 mq	3
56,00 mq	4
66,00 mq	5
+ 10,00 mq	Per ogni abitante successivo

Superficie minima dei locali formati da almeno 2 locali + bagno, in mq

superficie utile	componenti nucleo familiare
Stanza da letto di 9 mq + una stanza di soggiorno di 14 mq.	1 persona
Stanza da letto di 14 mq + una stanza di soggiorno di 14 mq	2 persone
Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile	

Superficie minima monolocali + bagno, in mq

superficie utile	componenti nucleo familiare
28 mq. Compreso il bagno	1 persona
38 mq. Compreso il bagno	2 persone

SCHEDA DI RILEVAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE

secondo i parametri tecnici richiesti dal Decreto Ministero Sanità del 5 luglio 1975

denominazione locale	superficie mq (calpestabile)	altezza ml	Aero illuminazione regolare? (minimo 1/8 della superficie)
Soggiorno			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Cucina			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Camera			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Camera			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Camera			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Camera			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Bagno			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Bagno			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Ingresso			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Disimpegno			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Altro			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Altro			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
TOTALE			

IMPIANTI (requisiti e validità certificazioni **impianti a gas ed elettrici**)

<p>Cosa si intende per impianto</p>	<p>Per impianto si intende l'insieme delle tubazioni e dei loro accessori installati tra il contatore gas e gli apparecchi utilizzatori (caldaia, scaldabagno, stufa, apparecchio di cottura, ecc.), nonché 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).</p>
<p>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</p>	<p>Deve essere presente un impianto di riscaldamento idoneo. <u>Per impianto si deve necessariamente intendere una struttura fissa che consenta un riscaldamento diffuso in ogni locale abitabile.</u></p>
<p>IMPIANTI A GAS ad uso domestico di potenza uguale o inferiore a 35 kW.</p>	
<p>Se gli impianti sono installati prima del 13 marzo 1990</p>	<p>Deve esistere dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore degli impianti a gas, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art. 3 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, operante nel settore degli impianti a gas.</p>
<p>Se gli impianti sono installati dopo del 13 marzo 1990</p>	<p>Deve esistere dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice redatta su modello ministeriale conforme Legge 46/90 e completa degli allegati obbligatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Le Dichiarazioni devono essere rilasciate da imprese iscritte alla C.C.I.A.A. o all'Albo delle Imprese Artigiane in possesso dei requisiti tecnico professionali rilasciati dalla C.C.I.A.A. per l'esercizio dell'attività di installazione di impianti di cui all'art 1, lettera E della Legge 5 marzo 1990, n. 46 (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).</p>

<p>Se gli impianti sono installati prima del 27 marzo 2008 e la dichiarazione di conformità non è stata prodotta o non sia più reperibile</p>	<p>Deve esistere dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore degli impianti a gas, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art. 3 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, operante nel settore degli impianti a gas.</p>
<p>Se gli impianti sono installati dopo il 27 marzo 2008 e la dichiarazione di conformità non è stata prodotta o non sia più reperibile</p>	<p>Deve esistere dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice redatta su modello ministeriale conforme D.M. 37/08 e completa degli allegati obbligatori:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Progetto dell'impianto firmato dal Responsabile Tecnico dell'impresa installatrice; 2. Relazione con tipologie dei materiali utilizzati; 3. Schema dell'impianto realizzato; 4. Riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti; 5. Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali. <p>Le Dichiarazioni devono essere rilasciate da imprese iscritte alla C.C.I.I.A. o all'Albo delle Imprese Artigiane in possesso dei requisiti tecnico professionali rilasciati dalla C.C.I.I.A. per l'esercizio dell'attività di installazione di impianti di cui all'art 1, comma 2, lettera E del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (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).</p>
<p>IMPIANTI ELETTRICI (per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata inferiore a 6 kw e superficie dei locali inferiore a 400 mq.)</p>	
<p>Se installati prima del 13 marzo 1990</p>	<p>Deve esistere dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore degli impianti elettrici, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art. 3 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, operante nel settore degli impianti elettrici</p>
<p>Se installati dopo il 13 marzo 1990</p>	<p>Deve esistere dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice redatta su modello ministeriale conforme Legge</p>

	<p>46/90 e completa degli allegati obbligatori:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Relazione con tipologie dei materiali utilizzati; 2. Schema dell'impianto realizzato; 3. Riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti; 4. Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali. <p>Le Dichiarazioni devono essere rilasciate da imprese iscritte alla C.C.I.I.A. o all'Albo delle Imprese Artigiane in possesso dei requisiti tecnico professionali rilasciati dalla C.C.I.I.A. per l'esercizio dell'attività di installazione di impianti di cui all'art 1, lettera A della Legge 5 marzo 1990, n. 46 (gli 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).</p>
<p>Se installati prima del 27 marzo 2008 nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile</p>	<p>Deve esistere dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore degli impianti elettrici, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art. 3 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, operante nel settore degli impianti elettrici</p>
<p>Se installati dopo 27 marzo 2008 nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile</p>	<p>Deve esistere dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice redatta su modello ministeriale conforme D.M. 37/08 e completa degli allegati obbligatori:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Relazione con tipologie dei materiali utilizzati; 2. Schema dell'impianto realizzato; 3. Riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti; 4. Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali. <p>Le Dichiarazioni devono essere rilasciate da imprese iscritte alla C.C.I.I.A. o all'Albo delle Imprese Artigiane in possesso dei requisiti tecnico professionali rilasciati dalla C.C.I.I.A. per l'esercizio dell'attività di installazione di impianti di cui all'art 1, comma 2, lettera A del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (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).</p>

Check list della parte relativa alle caratteristiche dell'appartamento e degli impianti:

Notizie:

- Il tipo di riscaldamento ambiente è:		
- centralizzato:	<input type="checkbox"/>	
- autonomo:	<input type="checkbox"/>	
- teleriscaldamento:	<input type="checkbox"/>	
- Nel caso di riscaldamento autonomo, l'alimentazione è fornita da:	<input type="checkbox"/>	
- gas di rete:	<input type="checkbox"/>	
- GPL:	<input type="checkbox"/>	
- legna:	<input type="checkbox"/>	
- carbone:	<input type="checkbox"/>	
- combustibile liquido:	<input type="checkbox"/>	
- energia elettrica:	<input type="checkbox"/>	
- Il generatore di calore (caldaia) a fiamma è:		
- stagno rispetto all'ambiente:	<input type="checkbox"/>	
- non stagno rispetto all'ambiente:	<input type="checkbox"/>	
- installato all'esterno dei locali di abitazione:	<input type="checkbox"/>	
- La produzione di acqua calda per usi sanitari è:		
- elettrica:	<input type="checkbox"/>	
- a gas/GPL a camera stagna:	<input type="checkbox"/>	
- a gas/GPL non a camera stagna con ventilazione diretta:	<input type="checkbox"/>	

Se anche ad uno solo dei punti successivi la risposta è “NO”, allora NON richiedete il rilascio dell’idoneità alloggiativa.

Solo DOPO aver sistemato l’alloggio e riverificato che a tutte le domande le risposte sono “SI”, allora potete chiedere il rilascio dell’idoneità.

L’alloggio è conforme alla planimetria catastale che viene consegnata in Comune?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Se NON è conforme , specificare perché _____ _____		
- Si tratta di un alloggio monostanza?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- L’altezza minima dell’immobile è di 2,70 m? (per i corridoi, i bagni e i ripostigli l’altezza minima può essere pari a 2,40 m)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- Tutti i locali dell’alloggio, (ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli) hanno l’illuminazione naturale diretta (finestre) ed adeguata alla destinazione d’uso	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- Uno dei servizi igienici è dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno (o doccia)?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- Il/i servizio/i igienico/i è/sono aerato/i tramite: finestre oppure con aspiratore meccanico con scarico all’esterno?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- Il locale cucina (o l’angolo cottura) è dotato di cappa o sistema di espulsione all’esterno dei fumi di cottura?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- C’è l’acqua potabile all’interno dell’alloggio?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- Le pareti, i soffitti, i termosifoni dei locali sono puliti?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- I locali risultano “asciutti”, privi di umidità e/o muffe, senza tracce di condensazione permanente o infiltrazioni? se no specificare:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Se NO, specificare perché: _____ _____		
- L’alloggio nel suo complesso è dotato di allacciamento idrico?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- L’alloggio nel suo complesso è dotato di allacciamento elettrico?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- L’alloggio nel suo complesso è dotato di allacciamento fognario?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- E’ presente la dichiarazione di conformità dell’installazione della caldaia ed il libretto di manutenzione impianto?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- E’ presente il Rapporto biennale di controllo tecnico dell’impianto termico? (manutenzione impianto)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
RISPONDERE SOLO SE I GENERATORI DI CALORE SONO ALIMENTATI A LEGNA O ALTRI BIOCOMBUSTIBILI SOLIDI (a legna , pellets, ecc.)		
- Esiste la dichiarazione di conformità alle norme UNI 9615 per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione (camini) a firma di impiantisti autorizzati (vedi la parte delle certificazioni impianti a gas)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

RISPONDERE SOLO SE LA CUCINA ED IL RISCALDAMENTO FUNZIONANO A GAS:		
- L'alloggio nel suo complesso è dotato di allacciamento gas?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- All'interno dell'appartamento esiste un rubinetto per la chiusura del gas?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- Il locale cucina, in caso di uso di gas metano o bombole GPL, è dotato di aerazione diretta (ventilazione permanente verso l'esterno)?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- Se sono presenti bombole GPL, sono collocate all'esterno in apposito vano?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- Nel caso di generatore di tipo A o B (non a camera stagna) installato internamente, il locale dove è installato il generatore è diverso dal bagno o dalla camera da letto ed è dotato di ventilazione permanente verso l'esterno e di condotto di evacuazione dei fumi all'esterno?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

CASISTICA

Bagno e antibagno: nel caso in cui i bagni si aprano sulla cucina o su altro locale destinato al consumo/cottura di cibo dovranno obbligatoriamente essere disimpegnati (rif. vigente Regolamento di Igiene), pertanto la mancanza di questo requisito porta ad una inevitabile inidoneità. Il bagno dotato di aspiratore meccanico con scarico all'esterno è regolare anche se sprovvisto di finestra.

Difformità distribuzione spazi rispetto a planimetria.

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

- a) Nel caso di difformità che sono state oggetto di sanatoria deve essere esibito il documento sanante e la misurazione della superficie deve avvenire sulla superficie attuale.
- b) Nel caso di difformità che non sono state oggetto di sanatoria chi effettua il sopralluogo deve sempre annotare sulla scheda tecnica la/le variazioni avvenute.

Lo sportello Unico per l'edilizia e non rilascia l'attestazione di idoneità abitativa fino alla regolarizzazione.

Non sono ammesse **schede tecniche** in cui la concessione dell'idoneità sia subordinata alla realizzazione di lavori ed interventi. In tali casi chi effettua il sopralluogo può :

- a) compilare immediatamente la scheda con l'inidoneità igienico sanitaria.
- b) dare al cittadino la possibilità, entro 20 giorni, di effettuare gli interventi di regolarizzazione e, quindi, con un secondo sopralluogo di verifica, rilasciare l'idoneità igienico sanitaria.

Nel caso in cui, durante il sopralluogo, il tecnico rilevi la presenza di **un numero di posti letto maggiore del numero di persone per cui l'alloggio è idoneo**, si procederà alla segnalazione alla Polizia Locale.