

**VADEMECUM IDONEITA' ABITATIVA E IGIENICO SANITARIA**  
**RIFERIMENTO NORMATIVO: DECRETO MINISTERIALE 5 LUGLIO 1975**

**SUPERFICI : determinazione e loro rapporto con il n° occupanti**

<p><b>Superficie abitabile</b> ai sensi dell'art. 2 comma 1 D.M. 1975</p>	<p>Si intende la superficie calpestabile complessiva dell'alloggio, data dalla somma delle superfici dei singoli spazi (locali, soggiorno, cucina, disimpegno, bagni, ripostigli, ecc....), su cui calcolare il numero di occupanti.</p>
<p><b>Superfici minime</b> commi 2 e 3 dell'art 2 D.M. 1975</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ l'altezza minima interna di m 2,70;</li> <li>➤ i rapporti aero illuminanti;</li> </ul> <p>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.</p>
<p><b>Sottotetti e/o soppalchi</b></p>	<p>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.</p> <p>In particolare;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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;</li> </ul> <p>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.</p>
<p><b>Cantine e/o taverne e/o verande</b></p>	<p>Non entrano nel computo della superficie complessiva dell'alloggio in quanto locali inabitabili.</p>
<p><b>Alloggi mono stanza</b></p>	<p>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.</p>

<p><b>Porzioni di alloggio</b></p>	<p>Devono avere una superficie complessiva abitabile non inferiore a mq. 14 e sono ammissibili solo se collegati in “continuità microclimatica” con l’abitazione.</p> <p>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</p>
------------------------------------	---

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

<p><b>Cosa si intende per impianto</b></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 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).</p>
<p><b>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</b></p>	<p>Deve essere presente un impianto di riscaldamento idoneo. Per impianto si deve necessariamente intendere una struttura fissa che consenta un riscaldamento diffuso in ogni locale abitabile.</p>
<p><b>IMPIANTI A GAS ad uso domestico di potenza uguale o inferiore a 35 kW.</b></p>	
<p><b>Se gli impianti sono installati prima del 13 marzo 1990</b></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><b>Se gli impianti sono installati dopo del 13 marzo 1990</b></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"> <li>- relazione con tipologie dei materiali utilizzati;</li> <li>- schema dell’impianto realizzato;</li> <li>- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti;</li> <li>- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.</li> </ul> <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</p>

	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).
<b>Se gli impianti sono installati prima del 27 marzo 2008 e la dichiarazione di conformità non è stata prodotta o non sia più reperibile</b>	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.
<b>Se gli impianti sono installati dopo il 27 marzo 2008</b>	Deve esistere dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice redatta su modello ministeriale conforme D.M. 37/08 e completa degli allegati obbligatori: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Progetto dell'impianto firmato dal Responsabile Tecnico dell'impresa installatrice;</li> <li>2. Relazione con tipologie dei materiali utilizzati;</li> <li>3. Schema dell'impianto realizzato;</li> <li>4. Riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti;</li> <li>5. Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.</li> </ol> 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, 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).
<b>IMPIANTI ELETTRICI (per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata inferiore a 6 kw e superficie dei locali inferiore a 400 mq.)</b>	
<b>Se installati prima del 13 marzo 1990</b>	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><b>Se installati dopo il 13 marzo 1990</b></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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Relazione con tipologie dei materiali utilizzati;</li> <li>2. Schema dell'impianto realizzato;</li> <li>3. Riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti;</li> <li>4. Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.</li> </ol> <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><b>Se installati prima del 27 marzo 2008 nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile</b></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><b>Se installati dopo 27 marzo 2008</b></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"> <li>1. Relazione con tipologie dei materiali utilizzati;</li> <li>2. Schema dell'impianto realizzato;</li> <li>3. Riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti;</li> <li>4. Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.</li> </ol> <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>

## 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 locale 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.

In caso di difformità, se nella scheda tecnica di sopralluogo l'alloggio risulta comunque soddisfare i requisiti igienico-sanitari, rilascia l'attestazione di idoneità alloggiativa.

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 e trasmetterla al Comune, nel caso in cui gli interventi di regolarizzazione non possano essere effettuati dal cittadino entro i termini stabiliti per il rilascio dell'attestazione.
- b) dare al cittadino la possibilità, entro i termini di chiusura procedimento, 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 geometra rilevi la presenza di **un numero di posti letto maggiore del numero di persone per cui l'alloggio è idoneo**, il Comune dovrà procedere alla segnalazione alla PL.

### **Secondo sopralluogo**

Qualora l'esito di un primo sopralluogo sia risultato negativo a causa della necessità di effettuare adeguamenti a norma degli impianti e/o interventi edilizi segnalati, l'ulteriore sopralluogo di verifica degli adempimenti richiesti determinerà, con oneri a carico dell'interessato.

### **Minialloggi per casi diversi dal ricongiungimento familiare, coesione sociale, familiari al seguito e permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo.**

Limitatamente ai casi di idoneità abitativa diversi da ricongiungimenti familiari, coesione sociale, familiari al seguito e permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, per i quali la superficie dovesse risultare inferiore rispetto al minimo consentito dai parametri di Erp pari a mq. 36 lordi (rectius mq. 28,8) per una sola persona, il Comune, per il rilascio della corrispondente attestazione, potrà chiedere ad ATS un accertamento igienico-sanitario con le stesse modalità dei ricongiungimenti, coesione sociale, familiari al seguito e permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo.

