

COMUNE DI
MASSINO VISCONTI
Provincia di Novara

CODICE ENTE	CODICE MATERIA
DELIBERAZIONE N. 36	
WW/Deliberate/D.C.A4.500	

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza ordinaria di prima convocazione - Seduta pubblica

OGGETTO: Approvazione regolamento comunale per la verifica delle condizioni igienico sanitarie degli alloggi Legge 15.7.2009 n. 94 "Pacchetto sicurezza"

L'anno duemilanove addì Ventisette del mese di Novembre alle ore 21.00 nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello risultano:

1) AIROLDI Antonio	Sindaco	X	
2) ROSSI Francesco		X	
3) RAGAZZONI Gabriele		X	
4) RAGAZZONI Mauro		X	
5) PIEMONTESI Tiziano		X	
6) ALBINI Maria		X	
7) ROSSI Michela Comazzi			X
8) GALIMBERTI Alex		X	
9) GEMELLI Angelo		X	
10) BUZZI Angela		X	
11) ZANETTA Samuela			x
12) MARGNINI Marco		X	
13) PONZIO Angelo		X	
Totali		11	2

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Dott.ssa Castellano Giuseppina la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Airol di Antonio - Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al N. 08 dell'ordine del giorno.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che la Legge 15 luglio 2009 n. 94, art. 1 comma 18 " Pacchetto sicurezza" ha apportato alcune modifiche in tema di verifica delle condizioni igienico sanitarie degli alloggi.

Ravvisata la necessità di approvare il suddetto regolamento.

Visto lo schema di regolamento comunale allegato alla presente deliberazione che costituisce parte integrante e sostanziale della stessa e, ritenuto lo stesso meritevole di approvazione.

Sentita a tal proposito la relazione del Sindaco

Acquisiti i pareri favorevoli sulla presente ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000

Con voti favorevoli 11, contrari zero, astenuti zero, espressi per alzata di mano

DELIBERA

- E
- 1) Di approvare il regolamento comunale per la verifica delle condizioni igienico-sanitarie degli alloggi allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale
- ...

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

Art. 1

1. L'Ufficiale d'Anagrafe, in caso di richiesta di iscrizione o di variazione anagrafica, ogniqualvolta il procedimento riguardi coabitanti in convivenze e, negli altri casi, qualora lo si ravvisi opportuno, verifica il sussistere delle condizioni igienico - sanitarie dell'immobile in cui il richiedente intende fissare la propria residenza.
2. Ai fini del comma precedente, l'Ufficiale d'Anagrafe, avvalendosi del Servizio di Polizia Municipale, coadiuvato dall'Ufficio Tecnico Comunale, accerta preliminarmente l'esistenza delle condizioni contenute nel disciplinare allegato sub. "A" al presente regolamento. Tali verifiche si sostanziano in accertamenti condotti sul posto, eventualmente reiterati in tempi successivi all'eventuale iscrizione anagrafica.
3. L'iscrizione anagrafica ed il suo mantenimento sono subordinati al buon esito degli accertamenti di cui al precedente comma 2.

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

Art. 1

Norme tecniche di buona costruzione

1. In ogni abitazione devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente al momento dell'edificazione e/o della ristrutturazione della medesima in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture di elevazione degli edifici, di sicurezza e di rispondenza ai requisiti minimi di legge sugli impianti tecnologici, nonché in materia igienico-sanitaria in relazione alla prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti, ai sensi delle vigenti norme legislative e regolamentari.
2. In particolare, per gli immobili costruiti e/o ristrutturati dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di seguito citate, dovranno essere osservate le norme stabilite dal DPR 380/2001 e s.m.i., nonché dai relativi decreti attuativi relativi alle norme tecniche per le zone sismiche, per la progettazione, l'esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni prefabbricate, per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione, per le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica e dovranno essere applicate le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzione di cui al D.M. 14.01.2008.

Art. 2

Classificazione dei locali – Definizioni

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, 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 ed ambienti abitabili in genere)
 - b) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, locali privi di finestre, ambienti di servizio in genere)
 - c) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali macchine ascensore, cabine idriche, lavanderie, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, quali: autorimesse singole o collettive, androni, vani scala).

Art. 3

Autorizzazione all'agibilità o all'usabilità degli edifici

1. Gli edifici e le parti di edifici di nuova costruzione, quelli interessati da interventi di ristrutturazione, oppure adibiti ad usi 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 di uso, su richiesta dell'interessato, sulla base del rispetto della procedura indicata dagli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 e della vigente legislazione in materia.

Art. 4

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 dal precedente art. 3:
 - a) dotazione di acqua potabile
 - b) dotazione di idonei servizi igienici
 - c) adeguato sistema fognario e di smaltimento delle acque piovane in perfetto stato di impermeabilità
 - d) adeguate canne fumarie
2. Si riterranno cause di insalubrità:
 - l'eccessivo numero di persone residenti,
 - la mancanza di luce diretta ed aria
 - umidità permanente dovuta a carenze strutturali
 - insufficiente altezza interna dei locali
 - ubicazione sotterranea in mancanza di cavedi di aerazione adeguati
 - la mancanza di acqua salubre
 - cattive condizioni delle condutture di smaltimento delle acque reflue
 - cattive condizioni della canne di esalazione fumi.

Art. 5

Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

1. Negli edifici residenziali edificati e/o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 e s.m.i., gli alloggi debbono rispettare le caratteristiche indicate nei seguenti commi:
 - a) 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;
 - b) gli alloggi costituiti da una sola stanza (monolocali) devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 28 comprensiva dei servizi e non inferiore a mq 38, se per due persone;
 - c) tutti i locali destinati alla presenza di persone devono essere provvisti di finestre e(o porte finestre apribili su spazi coperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario;
 - d) ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di tutti gli apparecchi (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia)
 - e) sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al locale pranzo - soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
 - f) i locali di cui al precedente art. 2, comma 2 (locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze) devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi commi:

– **altezza:**

- ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine ed ambienti abitabili in genere): altezza minima netta misurata tra pavimento e soffitto ml. 2,70; nel caso di soffitti inclinati l'altezza media non dovrà essere inferiore a ml. 2,70, con un minimo al punto più basso di ml. 1,60
- vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, locali privi di finestre, ambienti di servizio in genere), altezza come misurata al punto precedente, non inferiore a ml. 2,40
- locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali macchine ascensore, cabine idriche, lavanderie, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, quali: autorimesse singole o collettive, androni, vani scala): altezza minima ml. 2,20.

– **dimensioni e dotazioni:**

- ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine ed ambienti abitabili in genere): le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se singole e di mq. 14,00 se doppie. Le stanze di soggiorno devono avere una superficie minima di mq. 14,00.

– **illuminazione e ventilazione:**

- tutti gli ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine ed ambienti abitabili in genere) devono essere dotati di aerazione ed illuminazione diretta. Detti locali devono essere dotati di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.
- vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, locali privi di finestre, ambienti di servizio in genere): in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/12 ed in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80. E' consentita la realizzazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
 - ⇒ ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata
 - ⇒ gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria
 - ⇒ in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Deve sempre esistere un disimpegno tra i locali destinati a servizi igienici ed i locali abitativi, salvo il caso in cui si tratti di unità immobiliare dotata di più servizi igienici, almeno uno dei quali deve avere un disimpegno.

Art. 6

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 pcome locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali macchine ascensore, cabine idriche, lavanderie, centrali termiche ed altri locali a stretto

servizio delle residenze, quali: autorimesse singole o collettive, androni, vani scala), 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, al fine di evitare inconvenienti di carattere igienico.

2. Piani seminterrati.

I piani seminterrati non possono essere destinati ad abitazione ad eccezione dei casi di seguito elencati:

- ⇒ Le unità di abitazione realizzati su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitative 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 essere inoltre soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'areazione, alle dimensioni ed 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 e non abitabili.

Art. 7

Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio. Tale solaio o vespaio deve essere distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine (cavedio) areata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
4. L'intercapedine (cavedio) deve avere una cunetta posta a quota inferiore rispetto al piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad almeno 1/3 della sua altezza.
5. Il comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi 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 eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza non inferiore alla classe D 400 secondo le norme UNI EN 124 e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
7. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di cottoi.
8. Il piano di calpestio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature.

9. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
10. A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua.

Art. 8

Approvvigionamento idrico

1. Ogni abitazione deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto pubblico.
2. Nelle zone prive di acquedotto pubblico, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi o da sorgenti, ma in tale caso dovrà essere autorizzata dall'Ente competente e comunque dichiarata potabile dall'Azienda Sanitaria competente.
3. Gli impianti di distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

Art. 9

Allacciamento alla rete del gas

1. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129 ed. 2001 per gli impianti ad uso domestico di potenza non superiore a 35 KW e le norme di cui al D.M. 12.04.1996 per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw.

Art. 10

Impianti elettrici

1. In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato in conformità ai disposti di cui alla Legge 01.03.1968, n. 186.
2. Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare di nuova realizzazione devono inoltre rispettare le disposizioni di cui al D.M. 22.01.2008, n. 37 e s.m.i. ed ai restanti vigenti articoli della Legge 05.03.1990, n. 46 e s.m.i.
3. IL certificato di agibilità è rilasciato dall'autorità comunale competente, previa acquisizione anche della dichiarazione di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 22.01.2008, n. 37, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove necessario.

Art. 11

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.

- 71
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 e aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18 e 19 della legge 27.05.1975, n. 166.
 3. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio igienico, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica temporizzata collegata all'interruttore dell'illuminazione.
 4. La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali norme.

Art. 12

Eliminazione delle emissioni atmosferiche

1. Negli edifici civili tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione dei fumi e vapori di cottura, 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 impermeabile al gas. Qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi deve essere evitato il contatto con il vano ascensore.

Art. 13

Residenze agricole.

1. Le case coloniche sono soggette alle particolari disposizioni del regolamento di polizia rurale. Per quanto applicabili, la costruzione e l'abitabilità delle abitazioni rurali sono disciplinate dalle norme di igiene e sanità relative alle abitazioni civili.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to: Airoldi Antonio

Il Segretario Comunale
F.to: Castellano Giuseppina

N. 3231 Reg. Pubbl.

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal a tutto il quindicesimo giorno successivo, ai sensi dell'art 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

....., li

Il Messo Comunale
F.to: Buzzi Maria

Il Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____
- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3 D.Lgs n. 267/2000)
 - La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4 D.Lgs. n. 267/2000)

Il Segretario Comunale

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo

....., li

Il Funzionario incaricato