

LINEE GUIDA

PER L'ESPRESSIONE DEI PARERI IGIENICO SANITARI PER GLI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE

ex art. 220 del T.U.LL.SS. - R.D. 27.7.1934, n° 1265

Il parere ex art. 220 del T.U.LL.SS. riguarda la valutazione dei requisiti igienico-sanitari dei locali ad uso residenziale al fine di garantirne la salubrità e tutelare la salute di chi vi abita. Sono oggetto di parere, pertanto, solo i locali ove sia prevista la permanenza prolungata di persone e i locali accessori a loro annessi o con loro comunicanti.

Il presente documento contiene la trascrizione integrale, con carattere "**grassettato**", dei principali articoli di legge riguardanti le caratteristiche igienico-sanitarie dei locali ad uso residenziale, mentre i requisiti igienico-sanitari di buona tecnica proposti dal Dipartimento di Prevenzione dell'ASS n. 4 "Medio Friuli" sono esposti con carattere "normale".

ALTEZZE DEI LOCALI

ART. 2. L.R. 44/85:

ALTEZZA MINIMA DEI VANI.

L'altezza interna utile dei vani adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi non può essere inferiore a metri 2,50 se gli edifici sono impostati ad una quota media non superiore a 400 metri sul livello del mare, ed a metri 2,40 in caso diverso.

L'altezza dei vani accessori, quali corridoi, disimpegno, bagni, gabinetti e simili, non può essere inferiore a metri 2,40.

ART. 3 L.R. 44/85 (sostituito dall'art. 21 della L.R. 31/96):

COMPENSAZIONE DELLE ALTEZZE.

1. Per gli edifici di nuova costruzione, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate, purché non siano in alcun modo inferiori a metri 2,00 nei vani abitabili e a metri 1,70 in quelli accessori, e purché l'altezza media dei vani non sia inferiore ai limiti stabiliti dall'art. 2.
2. Per il recupero o la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate purché non siano in alcun punto inferiori a metri 1,50 nei vani abitabili e a metri 1,40 nei vani accessori e purché l'altezza media dei vani abitabili non sia inferiore a metri 2,20.
3. Con la compensazione delle altezze il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza minima consentita dall'art. 2.
4. Sono comunque fatti salvi i requisiti igienico-sanitari previsti per i locali adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi.

ART. 3 bis L.R. 44/85 (sostituito dall'art. 22 della L.R. 31/96):

COMPENSAZIONE DELLE ALTEZZE IN ZONE MONTANE.

1. Per gli edifici di nuova costruzione impostati ad una quota media superiore ai 400 metri sul livello del mare, nel caso di altezze non uniformi e nei soli piani sottotetto, le altezze stesse possono essere compensate, purché non siano in alcun punto inferiori a metri 1,50 nei vani abitabili e a metri 1,40 in quelli accessori e purché l'altezza media dei vani abitabili non sia inferiore a metri 2,30.
2. Nei casi di recupero o ristrutturazione edilizia di edifici esistenti impostati ad una quota media superiore ai 400 metri sul livello del mare, in presenza di altezze non uniformi e nei soli piani sottotetto, le altezze stesse, riferite sia ai vani abitabili che accessori, possono essere compensate, purché non siano in alcun punto inferiori a metri 1,00 e purché l'altezza media dei vani non sia inferiore a metri 2,00.
3. Con la compensazione delle altezze, il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza minima consentita dall'art. 2.
4. Sono comunque fatti salvi i requisiti igienico-sanitari previsti per i locali adibiti ad abitazioni, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi.

ART. 5 L.R. 44/85 (modificato dall'art. 23 della L.R. 31/96):

ALTEZZE DEI VANI NEI CENTRI STORICI.

Per gli interventi su edifici compresi nelle zone A, delimitate ai sensi dell'art. 34 delle "Norme del Piano di Attuazione" del Piano Urbanistico Regionale Generale per i quali, in base alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di grado subordinato o a norme di altra natura, siano previste unicamente opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, e non sia possibile il rispetto dei limiti stabiliti dai precedenti articoli 2 e 3, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché le stesse non risultino inferiori ai seguenti limiti:

- nei vani di cui al primo comma dell'art. 2, metri 2,20 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'art. 3, metri 1,50;
- nei vani di cui al secondo comma dell'art. 2, metri 2,00 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'art. 3, metri 1,40.

I limiti di cui al comma precedente valgono anche in caso di ristrutturazione di edifici distrutti o demoliti per eventi sismici, purché gli stessi ricadano nelle zone A, come sopra definite, e per i quali gli strumenti urbanistici di grado subordinato prevedano l'obbligo del ripristino delle caratteristiche edilizie, tipologiche ed architettoniche originarie.

La verifica di questi parametri è demandata alla competenza degli uffici Tecnici Comunali qualora sia prevista dal Regolamento Edilizio Comunale.

SUPERFICI DEI LOCALI

ART. 6 L.R. 44/85:

SUPERFICI MINIME ABITABILI PER ALLOGGI IN ZONE E CASI PARTICOLARI.

Per gli edifici impostati ad una quota media superiore a 400 metri sul livello del mare, per quelli di cui al precedente articolo 5 e per quelli impostati nelle zone classificate sismiche con grado di sismicità S=9 e S=12, in base alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, la superficie minima utile è stabilita in:

- mq. 8, per stanza da letto da una persona;
- mq. 12, per stanza da letto da due persone;
- mq. 12, per soggiorno.

Le superfici totali minime degli alloggi monostanza, nei casi contemplati dal presente articolo, sono così stabilite:

- per 1 persona: mq. 25;
- per 2 persone: mq. 35.

La verifica di questi parametri è demandata alla competenza degli uffici Tecnici Comunali qualora sia prevista dal Regolamento Edilizio Comunale.

ISOLAMENTO DEI LOCALI

ART. 4. L.R. 44/85:

ISOLAMENTO DEI VANI.

Il piano di calpestio dei vani abitabili deve trovarsi ad un livello di almeno 15 centimetri superiore alla quota del terreno, il quale deve essere sistemato e impermeabilizzato per una larghezza non minore di 80 centimetri; fuori dei casi di cui al comma successivo, sotto il solaio deve essere realizzata una intercapedine d'aria di altezza non inferiore a 20 centimetri adeguatamente aerata.

Sotto il livello di cui al comma precedente possono essere ricavati i vani accessori di cui al secondo comma del precedente art. 2 nonché locali adibiti ad altri usi, diversi da abitazione, purché adeguatamente isolati ed aerati in conformità alle prescrizioni stabilite dai regolamenti edilizi comunali; possono altresì essere realizzati autorimesse, cantine e depositi.

L'intercapedine aerata deve essere realizzata in modo da consentire l'aerazione permanente.

Nel caso di rifacimento di SOLAI ESISTENTI (ad es. in caso d'interventi di conservazione tipologica o risanamento conservativo) e qualora non sia possibile il rispetto delle altezze minime, si ritiene di poter derogare alla sopraelevazione di 15 cm rispetto al p.c., purché siano realizzati:

- l'intercapedine d'aria prevista dalla norma (va garantita l'aerazione permanente),
- adeguati sistemi di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche,
- adeguati sistemi d'isolamento dei vani dal pericolo d'infiltrazioni.

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI PRINCIPALI

ART. 7 L.R. 44/85: SUPERFICI FINESTRATE.

La superficie fenestrata apribile non può essere inferiore ad $1/12$ della superficie del pavimento dei vani abitabili di cui all'art. 2 negli edifici impostati ad una quota media superiore a 400 m sul livello del mare. La superficie minima fenestrata stabilita dalle vigenti norme per gli edifici impostati ad una quota media inferiore a 400 m sul livello del mare è fissata, limitatamente alle zone classificate sismiche, in $1/10$ della superficie del pavimento del vano abitabile.

Per gli edifici di cui all'art. 5 è consentito il mantenimento delle superfici fenestrate apribili preesistenti purché le stesse non risultino inferiori a $1/15$ della superficie del pavimento.

ART. 5 D.M. 5.7.1975:

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie fenestrata apribile non dovrà essere inferiore a $1/8$ della superficie del pavimento.

comma 3: omissis.

In ogni locale d'abitazione la superficie fenestrata dovrà essere uniformemente distribuita. Qualora la superficie fenestrata non sia uniformemente distribuita, l'ampiezza della finestra dovrà essere tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% misurato a m 0.90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto per locali con superficie illuminante pari a $1/10$, la cui profondità non superi 2,5 volte l'altezza del limite superiore della finestra dal pavimento.

In caso di costruzioni di PORTICATI o TETTOIE aggettanti su superfici fenestrate si ritiene che, caso per caso, vada valutata l'entità dell'ostacolo da loro costituito all'illuminazione naturale dei locali e la conseguente necessità di aumentare la superficie fenestrata interessata; in questi casi è possibile:

- calcolare il rapporto tra superficie fenestrata apribile e la superficie pavimentata considerando la superficie pavimentata del locale più quella sottostante la tettoia o il porticato;
- in alternativa, adottare idonei sistemi per consentire una sufficiente illuminazione naturale dei locali (ad es: lucernari tipo "Velux" su tettoie).

L'illuminazione naturale dei locali principali ottenuta con SOLI LUCERNARI si ritiene ammissibile solo qualora manchino pareti di superficie sufficientemente ampia da consentire la realizzazione di finestre a parete. In ogni caso essi dovranno essere realizzati in modo da:

- garantire illuminazione, aerazione e veduta paragonabili a quella ottenibile con fenestratione a parete,
- essere apribili per mezzo di comandi posti ad altezza d'uomo.

Possono prendere luce unicamente dai cavetti solo i locali accessori.

AERAZIONE DEI LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI

Riferimento normativo: art. 7 della L.R. 44/85, sopra riportato.

Qualora l'aerazione del locale sia garantita esclusivamente da PORTE-FINESTRA, esse dovranno aprirsi ad anta-ribalta; in alternativa può essere prevista l'apertura nella parte superiore del serramento. Può farsi eccezione per quelle dei locali ad uso camera posti ai piani fuori terra.

I LOCALI ACCESSORI CIECHI, in relazione alle dimensioni e all'ubicazione degli stessi, devono essere dotati di sistemi d'aerazione di tipo:

naturale: diretta (finestre, bocche di lupo), oppure
indiretta (griglie, fori o canne di ventilazione);

o *artificiale* (aerazione forzata).

(Es.: le cantine interrato di ampie dimensioni devono essere dotate di griglia nella porta d'ingresso e di canna di ventilazione oppure bocche di lupo).

Si ritiene ammissibile la posa di SERRAMENTI A CHIUSURA DI TERRAZZE (verande) qualora:

- le terrazze abbiano oggetto massimo di m 2.00,
- la chiusura avvenga con serramenti completamente vetrati, apribili per una superficie non inferiore ad 1/10 della somma delle superfici utili dei locali principali e di quella della terrazza.

Possono prendere aria unicamente dai cavedi solo i locali accessori.

SOPPALCHI

La superficie del soppalco non può essere superiore al 50% della superficie del vano.

Per quanto riguarda l'altezza minima dei locali articolati su piano e soppalco si rimanda all'applicazione dei Regolamenti Edilizi Comunali, in rapporto alla relativa destinazione d'uso.

La superficie d'illuminazione e d'aerazione deve essere calcolata in base alla somma delle superfici del piano e del soppalco, e deve essere tale da garantire un'adeguata illuminazione sui due piani.

Il parapetto del soppalco deve avere altezza di almeno m 1.00.

CUCINA E ZONA COTTURA

Devono avere pavimento impermeabile e lavabile.

Le pareti della zona cottura devono essere impermeabili e lavabili fino all'altezza di m 1.50.

Devono essere dotate di canna di esalazione dei fumi collegata ad una cappa aspirante posta in corrispondenza del punto di cottura, di norma sfociante oltre il colmo del tetto.

La zona cottura, ove sprovvista di finestra, deve essere ampiamente comunicante con il locale soggiorno la cui superficie fenestrata apribile dovrà essere calcolata in base alla superficie complessiva del soggiorno e della zona cottura.

SERVIZI IGIENICI

ART. 7 D.M. 5.7.1975:

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I servizi igienici devono essere dotati di:

- finestra aperta su spazio libero o cavedio, oppure di
- sistema di ventilazione forzata atto a garantire almeno 4 ricambi d'aria/h (UNI 10339/95), con funzionamento automatico mantenuto attivo per almeno 10 min dopo l'uso.

Se dotati di fenestrazione a lucernario (tipo "Velux") deve essere garantita la possibilità di ventilazione artificiale così come sopra descritta.

Devono essere disimpegnati dai locali principali, con eccezione di quello a servizio esclusivo della camera da letto qualora eccedente il bagno principale.

Almeno uno dei servizi igienici deve essere dotato di tutte le attrezzature previste dall'art. 7 del D.M. 5.7.75, sopra riportato.

I vasi dei servizi igienici devono essere provvisti di apparecchi di sciacquamento a cacciata d'acqua muniti di sistema d'interruzione della colonna d'acqua di mandata.

I sifoni dei vasi o gli allacciamenti alle colonne di scarico devono essere collegati ad una colonna secondaria di ventilazione atta ad evitare fenomeni di sifonaggio.

Il pavimento deve essere impermeabile e lavabile.

Le pareti devono essere impermeabili e lavabili fino all'altezza di m 2.00.

VANI-SCALA

ART. 19 L. 27.5.75 n. 166:

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrate sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Negli immobili plurifamiliari i vani-scala devono essere:

provvisti di sistema d'aerazione diretta (naturale o artificiale) tale da consentire l'efficace aerazione dell'intero vano scale;

adeguatamente dimensionati al fine di consentire la movimentazione di lettighe o manovre analoghe.

E' prescrivibile che, il cambio di direzione delle scale comuni avvenga preferibilmente a mezzo pianerottolo e che le scale siano dotate di dispositivi antiscivolamento.

In tutti gli immobili è preferibile che le scale a pedata non regolare (ad es. a chiocciola) abbiano pedate di almeno 30 cm a 40 cm dall'imposta interna.

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Deve essere documentata la realizzazione dell'impianto d'approvvigionamento idrico. Qualora l'approvvigionamento idrico non avvenga a mezzo acquedotto comunale, ma a mezzo pozzo privato di captazione dell'acqua si ritiene vada adeguatamente documentata la possibilità di ottenere acqua potabile.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Deve essere documentata la realizzazione dell'impianto di allontanamento delle acque reflue. Per quanto attiene le modalità di smaltimento, si demanda alla competenza del Sindaco, in ordine all'applicazione del D.Lgs. 152/99 e del Regolamento di fognatura Comunale.

AUTORIMESSE

Riferimenti normativi: D.M.1.2.86.

Sono oggetto di valutazione solo quelle comunicanti con l'abitazione, per le quali deve essere garantita:

- l'aerazione naturale complessiva pari a 1/30 della superficie del locale, calcolabile considerando sia le finestre, sia le porte;
- l'aerazione permanente pari a 1/100 della superficie del locale prescrivibile, oltre che nei box, in ogni tipo d'autorimessa.

La comunicazione tra autorimesse e locali di installazione di impianti termici alimentati a gas metano di portata nominale non superiore a 35 kW è ammissibile purché sia protetta da porte aventi caratteristiche di resistenza al fuoco REI 120 (Circolare del Ministero dell'Interno del 19.02.97).

ISOLAMENTO ACUSTICO

Deve essere adeguatamente documentato l'isolamento dei vani in modo da ovviare al rumore da calpestio e da funzionamento degli impianti.

RISCALDAMENTO DEI LOCALI

ART. 4 D.M. 5.7.1975:

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 18 °C e 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.

comma 3: omissis.

IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA O CLIMATIZZAZIONE

Qualora previsti, dovranno essere realizzati in conformità alle norme UNI 10339/95 e segg.

LINEE GUIDA

PER L'ESPRESSIONE DEI PARERI IGIENICO SANITARI PER GLI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE

ex art. 222 del T.U.LL.SS. - R.D. 27.7.1934, n° 1265

DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

Riferimenti normativi: D.M. 5.7.75

L.R. 44/85

art. 218 T.U.LL.SS., 2° comma, punti a) e d)

art. 222 T.U.LL.SS.

La dichiarazione di inabitabilità è rilasciata dal Sindaco, sentito il parere o su proposta dell'UTP del territorio di competenza, previo accertamento tecnico.

UN'ABITAZIONE PUÒ ESSERE GIUDICATA INABITABILE SOTTO IL PROFILO IGIENICO-SANITARIO QUANDO RICORRE UNA O PIÙ DELLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- presenta evidenti elementi di pericolo per l'incolumità degli abitanti;
- ha superfici e altezze gravemente insufficienti (deficit superiore al 15 % rispetto ai requisiti di legge);
- è insufficientemente aerata ed illuminata (deficit superiore al 30 % rispetto ai requisiti di legge);
- è sprovvista d'acqua potabile;
- è priva di servizio igienico;
- è priva di sistema di riscaldamento tale da garantire nei locali principali una temperatura dell'aria interna tra 18°C e 20°C;
- presenta nei locali principali gravi fenomeni d'umidità da infiltrazione attribuibili a insufficiente isolamento dal terreno o dalle acque meteoriche;
- è situata in locali interrati, seminterrati, soffitte o box (alloggio improprio).

DICHIARAZIONE DI ANTIGIENICITÀ

Riferimenti normativi: D.P.R. 30.12.72 n.1035

La dichiarazione di antigienicità è rilasciata dall'UTP del territorio di competenza previo accertamento tecnico.

UN'ABITAZIONE PUÒ ESSERE GIUDICATA ANTIGIENICA QUANDO RICORRE UNA O PIÙ DELLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- ha superfici e/o altezze insufficienti (deficit fino al 15 % rispetto ai requisiti di legge);
- è insufficientemente aerata e illuminata (deficit fino al 30 % rispetto ai requisiti di legge);
- è priva di servizio igienico o il servizio igienico è esterno all'alloggio o è priva dei sanitari essenziali;
- presenta fenomeni d'umidità ineliminabili con comuni interventi di manutenzione ordinaria.