

# **LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DALLA SCHEDA DI RILEVAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE**

Ai sensi dell' art. 47 del DPR n. 445/2000 la scheda costituisce dichiarazione sostitutiva dell' atto di notorietà prodotta nei rapporti con la pubblica amministrazione e riguarda fatti relativi ad altri soggetti di cui il tecnico dichiarante è a diretta conoscenza; pertanto tale dichiarazione, ai sensi dell' art. 76 della norma si considera come fatta a pubblico ufficiale, con le conseguenze penali, ivi previste in casi di dichiarazioni mendaci, o contenenti dati non più corrispondenti a verità.

La scheda deve essere compilata in tutte le sue parti, a pena di rigetto dell' istanza, e deve essere sottoscritta digitalmente da un professionista abilitato in materia edilizia (ad esempio geometra, architetto, ingegnere, ecc.) ed iscritto al relativo albo professionale, dotati di procura sottoscritta anche manualmente da parte del richiedente; la scheda è valida per 4 anni dalla sua sottoscrizione.

Il tecnico deve aver acquisito tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti nell' alloggio, complete, sottoscritte da soggetto competente e corredate dalla documentazione di legge;

Una volta inoltrata la scheda al comune in forma digitale sul portale dedicato, il comune rilascerà l'attestazione entro i successivi 30 giorni, inviandola direttamente in forma digitale al soggetto dotato di procura alla presentazione digitale. L'attestazione ha validità di 4 anni.

## **MODALITA' DEI CONTROLLI:**

Ai sensi dell'art. 71 del DPR n. 445/2000 l'amministrazione procederà ad effettuare idonei controlli a campione, in misura proporzionale al rischio ed all' entità del beneficio, e nei casi di ragionevole dubbio, sulla veridicità delle dichiarazioni contenute nella scheda, anche successivamente all' emissione dell' idoneità alloggiativa da parte dell' amministrazione, per la quale la scheda è presentata.

I controlli a campione saranno effettuati mensilmente con estrazione casuale, oltre a quelli necessari nei casi di ragionevole dubbio, mediante sopralluogo d'ufficio da parte dei tecnici del comune presso l'unità immobiliare oggetto della scheda, che dovrà essere resa accessibile previo appuntamento;

Qualora le dichiarazioni contenute nella scheda presentino delle irregolarità o delle omissioni rilevabili d'ufficio, non costituenti falsità, il funzionario competente a ricevere la documentazione da notizia all' interessato di tale irregolarità, e questi è tenuto alla regolarizzazione o al completamento della dichiarazione; in mancanza il procedimento non ha seguito.

## **PER TUTTI GLI ALLOGGI:**

### **CALCOLO DEL NUMERO DI ABITANTI INSEDIABILI IN BASE ALLA SUPERFICIE**

Per superficie degli alloggi si intende la superficie utile, data dalla somma delle superfici utili dei singoli spazi interni all' abitazione quali soggiorno, camere, cucine, disimpegno, bagni, su cui calcolare il numero degli occupanti;

Non possono essere conteggiate le superfici accessorie all' alloggio quali cantine e sottotetti non abitabili, taverne, locali interrati o seminterrati non abitabili, verande, serre, ripostigli o altri accessori; I soppalchi, per essere conteggiati, devono essere regolarmente assentiti da titolo edilizio;

## CONDIZIONI DI ALLOGGIO ANTIGIENICO CHE IMPEDISCONO L' ATTESTAZIONE DI IDONEITA' ALLOGGIATIVA

Secondo il regolamento edilizio locale un alloggio è dichiarato antigienico nei seguenti casi:

- a) Condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti, costituite dalla presenza di tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabili con i normali interventi di manutenzione straordinaria;
- b) Assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico, ovvero assenza di adeguati dispositivi per il riscaldamento;
- c) Requisiti di superficie, di altezza e di volume inferiori al 90% delle dimensioni legittimate;
- d) Requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 70% delle dimensioni legittimate;
- e) Assenza di idonei servizi igienici interni all' alloggio;
- f) Assenza di idoneo impianto di acqua potabile
- g) Assenza di idoneo impianto elettrico;
- h) Situazione di alloggio improprio quali soffitte, seminterrati, box, ecc. che non siano assistiti da idonea documentazione attestante l'agibilità.

## CONDIZIONI DI IRREGOLARITA' CHE IMPEDISCONO L' ATTESTAZIONE DI IDONEITA' ALLOGGIATIVA

Nei seguenti casi di rilevate irregolarità, che si possono verificare anche dopo il sopralluogo o la presentazione della scheda, non sarà possibile procedere all' attestazione di idoneità alloggiativa:

- a) La scheda di rilevazione non sia compilata in tutte le sue parti o non sia sottoscritta dal professionista incaricato;
- b) Lo stato di fatto dell'alloggio non corrisponda alla scheda catastale o alla planimetria presentate in allegato alla scheda di rilevazione;
- c) La documentazione inerente gli impianti sia incompleta o carente; per le caldaie il rapporto di controllo obbligatorio non sostituisce la dichiarazione di conformità di legge;
- d) Siano presentate schede di rilevazione in cui il rilascio dell'idoneità sia subordinato alla realizzazione di lavori ed interventi che non siano di semplice manutenzione ordinaria; in particolare non sarà ammessa l'assenza del prescritto foro di aereazione nei locali con presenza di apparecchi a gas, o la mancanza della cappa aspirante dei vapori di cottura delle cucine, sfociante all' esterno dell' abitazione, ovvero la mancanza di impianti di aspirazione dell' aria viziata nei bagni ciechi;
- e) Sia in essere un procedimento per irregolarità edilizie, impiantistiche o di revoca o sospensione dell'agibilità, anche parziale o temporanea;
- f) Gli impianti esistenti ed assistiti dalle dichiarazioni di conformità siano fuori uso o non funzionanti;
- g) Qualora siano presenti segnalazioni da parte degli installatori o dei manutentori degli impianti di irregolarità o situazioni di pericolo; le prescrizioni dei manutentori annotate sui rapporti di controllo tecnico, a corredo del libretto di manutenzione, debbono essere state obbligatoriamente ottemperate;
- h) Qualora nelle stanze da bagno cieche siano installati apparecchi a fiamma libera;

## REQUISITI E VALIDITA' DELLE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI

Per impianti installati prima del 13 marzo 1990:

Deve esistere dichiarazione di rispondenza dell' impianto alle regole dell' arte, resa da un

professionista abilitato iscritto al relativo albo professionale, che abbia esercitato la professione almeno per 5 anni nel settore dell' impianto in oggetto, espressa sotto personale responsabilità dopo sopralluoghi ed accertamenti, ovvero da un soggetto che ricopre almeno da 5 anni il ruolo di responsabile tecnico di un' impresa abilitata ai sensi dell' art. 3 del D.M. 22.01.2008 n. 37, operante nel settore dell' impianto in oggetto, o da altro soggetto previsto dalla normativa vigente;

Per impianti installati tra il 14 marzo 1990 ed il 26 marzo 2008:

Deve esistere una dichiarazione di conformità di cui alla L. n. 46/90 rilasciata dalla ditta installatrice, completa degli allegati obbligatori: relazione con tipologia dei materiali, schema dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti professionali; la dichiarazione deve essere rilasciata da imprese iscritte alla Camera di commercio o all'albo delle imprese artigiane;

Per impianti installati tra il 14 marzo 1990 ed il 26 marzo 2008 per i quali la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile:

Deve esistere una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista abilitato iscritto al relativo albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che abbia esercitato la professione per almeno 5 anni nel settore di competenza, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluoghi ed accertamenti, ovvero da soggetto che ricopre da almeno 5 anni il ruolo di responsabile tecnico di un' impresa abilitata ai sensi dell' art. 3 del D.M. 22.01.08 n. 37, operante nel settore dell' impianto in oggetto

Per impianti installati dopo il 27 marzo 2008:

Deve esistere una dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice, su modello conforme al DM 37/2008 completa degli allegati obbligatori: progetto dell' impianto firmato dal responsabile tecnico della ditta installatrice, relazione con tipologia dei materiali, schema dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti professionali; la dichiarazione deve essere rilasciata da imprese iscritte alla Camera di commercio o all'albo delle imprese artigiane;

## **PER ALLOGGI REALIZZATI DOPO IL 5 LUGLIO 1975**

L'asseverazione dovrà avvenire in base ai risultati dell'accertamento dei requisiti igienico sanitari e di idoneità abitativa di cui al D.M. Sanità 5 luglio 1975 e/o al certificato di agibilità o abitabilità.

In ogni caso gli alloggi:

- a) Devono avere un'altezza interna minima di ml. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli; tali misure potranno essere derogate per gli immobili di interesse culturale sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/04
- b) Deve essere assicurata per ogni abitante una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e ad almeno mq. 10 per ciascuno dei successivi;
- c) Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona, e di mq. 14, se per due persone;
- d) Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14;
- e) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di finestra apribile avente una superficie finestrata non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- f) In caso di alloggio monostanza per una persona, la superficie minima comprensiva di servizi non deve essere inferiore a mq. 28, se per due persone non inferiore a mq. 38;

## **PER ALLOGGI REALIZZATI PRIMA DEL 5 LUGLIO 1975**

Fatti salvi i casi di alloggio antigienico, come suesposti, ai sensi della Legge n. 120/2020 è possibile derogare ai requisiti di cui al D.M. Sanità 5 luglio 1975 per gli edifici siti nelle zone " A o B" o ad esse assimilate nel caso in cui venga prodotta copia autentica del certificato di abitabilità o di agibilità o della SCIA di agibilità, ovvero sia possibile dimostrare che la legittimazione della costruzione dell' immobile è avvenuta prima del 5 luglio 1975 mediante copia conforme del titolo edilizio rilasciato dall' amministrazione, ovvero mediante autocertificazione.

Per l'individuazione di tali zone si può fare riferimento alla documentazione pubblicata sul sito istituzionale all' indirizzo web:

<https://www.comune.brescia.it/servizi/urbanistica/Pagine/Equipollenza-zone-territoriali-bonus-facciate.aspx>