



DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE - Servizio Igiene e Sanità Pubblica

<http://prevenzione.ulss20.verona.it>

Sede di Verona: Via Salvo D'Acquisto n. 7 - 37122 - Tel. 0458075911 - Fax 045-8075003

Sede di Colognola ai Colli (VR) - Via Montanara n. 2 - 37030 - Tel. 045/6138273 - Fax 045/6138279

PROMEMORIA SUI REQUISITI IGIENICO SANITARI DELLE ABITAZIONI

Per quanto riguarda le dimensioni:

a. per i plurilocali:

- l'art. 2 del D.M. 5 luglio 75 prevede superfici minime abitabili per ogni unità immobiliare: almeno 14 mq per i primi 4 abitanti ed almeno mq. 10 per ciascuno dei successivi. Prevede anche superfici minime per i vani abitabili: stanze da letto (mq. 9 per una persona e mq. 14 per due) e vano cucina-soggiorno di almeno mq. 14. I predetti locali nonché la cucina devono essere dotati di finestre apribili.

b. per i monolocali:

- l'art. 3 del D.M. 5 luglio 75 prevede la superficie minima per i monolocali comprensiva di servizi (mq. 28 per una persona e mq. 38 per due persone).

Per quanto riguarda gli altri paramenti edilizi:

- c. altezza dei locali pari a m. 2.70, derogabile dal comune fino a m. 2.50 (riducibili a m. 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli).
- d. I sottotetti sono abitabili quando possiedono gli specifici requisiti della L.R. 6 aprile 1999, n. 12. Le altezze medie previste sono di m. 2.40 per i vani abitabili. Le finestre devono essere sufficienti a garantire un'adeguata aeroilluminazione dei locali (è consigliabile, nei casi dubbi, consultare l'ufficio tecnico per verificare il possesso di abitabilità). Nei sottotetti è importante che il tetto sia adeguatamente coibentato e che ci sia un ricambio d'aria artificiale se necessario;
- e. la L. 9 gennaio 1991, n. 10 stabilisce anche la necessità di garantire un adeguato isolamento termico delle pareti e gravi insufficienze, sotto questo profilo, si accompagnano in genere ad altre carenze strutturali;
- f. la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Il bagno deve essere dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo (con disponibilità di acqua calda e fredda)

Per quanto riguarda gli impianti:

- g. l'impianto di riscaldamento deve garantire una temperatura compresa tra i 18° e i 20° (art. 4 D.M. 5 luglio 75) in tutti i vani abitabili;
- h. deve essere assicurata l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (es. cucine) prima che si diffondano. Il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- i. gli immobili devono essere allacciati ad un sistema fognario secondo quanto previsto dai regolamenti comunali.

Per quanto riguarda la manutenzione e la gestione:

- j. i pavimenti, le pareti, i soffitti dei locali dovranno essere formati da elementi ben connessi, di facile pulitura e privi di ogni traccia di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità. Gli infissi devono essere a tenuta;
- k. devono essere assenti pertugi e fessure che lascino passare animali e insetti. La presenza di buone condizioni igieniche aiuta anche a prevenire l'infestazione da macroparassiti. In caso di rilevante infestazione da scarafaggi i trattamenti devono essere estesi all'intero condominio (*vedi allegato*).

Sovraffollamento:

- l. nelle abitazioni ad uso familiare viene individuato quando non siano rispettati i parametri previsti dai già ricordati artt. 2 e 3 del D.M. 5 luglio 1975; sono concesse deroghe in caso di minori di 14 anni al seguito di un genitore. In caso di coabitazione si applicano i parametri dimensionali forniti dalla L.R. 2 aprile 1996, n. 10.

PROBLEMATICHE RISCONTRATE PIÙ FREQUENTEMENTE

Gli impianti tecnici devono essere efficienti e conformi a quanto previsto dalle norme vigenti:

Impianto termico

- ai fini della sicurezza degli occupanti, verificare l'esistenza di aperture permanenti per l'aerazione e la ventilazione: in genere un foro comunicante con l'esterno nella parte alta e uno nella parte bassa del locale, come previsto dalle norme UNI 7129/2008 in vigore;
- non può essere installato un impianto termico a fiamma libera nei bagni e nelle stanze da letto;
- devono essere garantite condizioni minime di sicurezza per tutti gli impianti termici comprese le stufe e i caminetti. In caso di presenza di stufe a legna o caminetti deve essere attuato un foro di ventilazione, solitamente nella parte bassa della parete (le dimensioni minime sono di 200 cmq ma devono essere eventualmente aumentate in relazione al diametro del camino); UNI 10683/ L. 46/1990
- la coesistenza di un caminetto con un'altro impianto a fiamma libera è molto pericolosa e non è ammessa. In caso di collocazione di tali impianti in locali comunicanti ne è consentito l'utilizzo solo in alternativa;
- devono essere effettuati i controlli periodici previsti dalle leggi, da parte di ditte autorizzate;
- vanno puliti periodicamente anche i camini di stufe e caminetti per evitare il rischio di incendi e i pericoli derivanti da una insufficiente evacuazione dei fumi.

Impianto elettrico

- l'impianto elettrico deve essere provvisto dell'interruttore differenziale (salvavita). Non devono sussistere situazioni di pericolo dovuti a interventi maldestri (filii volanti, prese della corrente staccate o obsolete, ecc).

Umidità

La "stagione" più propizia alla formazione di muffa è quella invernale inizia durante i mesi invernali, quando gli sbalzi di temperatura tra gli interni e l'esterno sono particolarmente elevati. Spesso succede che in edifici di vecchia costruzione (le costruzioni più recenti dovrebbero essere state realizzate secondo criteri ben precisi) ci si trovi di fronte a macchie, muffe, o a condensa di acqua su pareti e pavimenti. L'umidità può provenire dall'esterno (dal sottosuolo per capillarità, dalle pareti per pioggia battente, dal tetto sconnesso ecc) o dall'interno (uso di

eccessiva presenza di vapore acqueo; tubazioni danneggiate con perdite di liquidi ecc) e molto spesso anche da una cattiva gestione dell'abitare (ad esempio riscaldamento insufficiente o mancata aerazione dei locali).

La presenza rilevante di umidità e/o muffe determina una situazione di antigienicità e spesso di insalubrità dell'alloggio. Una presenza localizzata di muffe sulle superfici più fredde dei locali e nei luoghi con maggiore produzione di umidità (bagni, lavanderie, stenditoi, ecc) può essere sanata abbastanza facilmente. In questi casi è sufficiente indicare al residente di garantire una idonea manutenzione (rimuovendo subito la muffa e ritinteggiando), consigliare una corretta conduzione dell'alloggio, come arieggiare i locali anche in inverno e mantenere una temperatura diurna di almeno 18/20° C.

Nei casi di diffusa estensione delle muffe o di infiltrazioni per motivi strutturali può essere anche ipotizzata la dichiarazione di inabitabilità; a volte è necessaria la perizia di un tecnico incaricato dal proprietario per capire l'origine del fenomeno e gli opportuni correttivi.

L'intervento di un tecnico del dipartimento di prevenzione si può ritenere utile per accertamenti di 2° livello o per la proposta di inabitabilità.

PROVVEDIMENTI

Gli inconvenienti di minor rilievo possono essere risolti eliminando le condizioni che li hanno determinati (es. umidità): Quelli più rilevanti richiedono opere di manutenzione straordinaria o interventi radicali.

Il provvedimento proposto deve essere quindi coerente con la situazione rilevata:

- inabitabilità dell'alloggio nei casi più gravi (es. alloggi vetusti che non garantiscano più la tenuta di tetto e pareti, assenza di servizi igienici;
- adeguamenti manutentivi in caso di inconvenienti igienico sanitari eliminabili (rimozione umidità, tinteggiatura, pulizia e sanificazione, ripristino impianti di aspirazione nei bagni ciechi, realizzazione di corrimano delle scale, ecc);

Per gli impianti tecnici:

- installazione di impianti adeguati in caso di assenza di impianto di riscaldamento, di cottura e di produzione di acqua calda;
- realizzazione dei fori di aerazione e ventilazione, installazione degli impianti di aspirazione dei fumi e vapori del fornello, ecc;
- controlli periodici dell'impianto termico e pulizia annuale del camino;
- richiesta della messa a norma nei casi in cui gli impianti risultino in cattivo stato di manutenzione e pertanto potenzialmente pericolosi;

Per le reti tecnologiche:

- ripristino dell'integrità dei tubi di distribuzione dell'acqua e di evacuazione dei reflui in caso di perdite.



DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE - Servizio Igiene e Sanità Pubblica

<http://prevenzione.ulss20.verona.it>

UFFICIO IGIENE EDILIZIA E DELLE STRUTTURE AD USO COLLETTIVO

Sede di Verona: Via Salvo D'Acquisto n. 7 - 37122 - Tel. 0458075911 - Fax 045-8075003

Sede di Colognola ai Colli (VR): Via Montanara n. 2 - 37030 - Tel. 045/6138273 - Fax 045/6138279

BLATTE

La presenza stabile di blatte è indice di cattive condizioni igienico-sanitarie. Alcune semplici accortezze potrebbero essere sufficienti per evitare le infestazioni:

- Ridurre per quanto possibile le vie d'accesso delle blatte. Tutti i piccoli varchi tra esterno ed interno di uno stabile e tra i suoi vari locali vanno sigillati.
- Scoraggiare l'infestazione con la più scrupolosa pulizia e rendendo inaccessibili le scorte di cibo ed i rifiuti. Gli alimenti vanno tenuti chiusi in appositi contenitori. Tutti i ripiani di scaffalature vanno tenuti accuratamente puliti da residui di cibo (farina, zucchero, ecc.).

In caso di infestazioni pesanti in ambienti dove non sia possibile mettere in pratica le misure suddette, si deve ricorrere ad un intervento con insetticidi, effettuato da ditte specializzate.

Particolare attenzione va poi posta nel trattamento per evitare contaminazioni di cibo o avvelenamenti di persone in particolare bambini.

INTERVENTI DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

rendere nota la situazione a tutti i condomini, effettuare il monitoraggio delle parti comuni e disporre l'eventuale disinfestazione delle stesse.

INTERVENTI DEI PROPRIETARI E/O INQUILINI

E' necessario anche che tutti i residenti si attengano alle seguenti prescrizioni per evitare che da alloggi infestati gli insetti si diffondano ad altri appartamenti e alle parti comuni:

verificare se il proprio alloggio è interessato dall'infestazione;

- 1) effettuare una accurata pulizia dell'appartamento e delle sue pertinenze (soffitte, cantine ecc.);
- 2) effettuare un intervento urgente di disinfestazione valutando se sia necessario rivolgersi a Ditta specializzata che certifichi l'efficacia della bonifica;
- 3) eliminare tutti i rifiuti e le suppellettili in eccesso avendo cura che questo non comporti la diffusione degli agenti infestanti.