PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

A.S.L. TO3
Azienda Sanitaria Locale di Collegno e Pinerolo

Arpa Piemonte
Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale

PER I CITTADINI, GESTIONE DEI CONFLITTI CONDOMINIALI (EDIZIONE OTTOBRE-DICEMBRE 2011)

Indice

Premessa	Pag.3
Tipologia degli esposti	
Amianto - Coperture e materiali contenenti amianto	Pag.5
Emissioni in atmosfera da insediamenti civili	Pag.6
Acque - Scarichi idrici	Pag.7
Abbandono di rifiuti	Pag.8
Rumore – Emissioni rumorose e/o vibrazioni provenienti da impianti tecnologici dell'edificio	Pag.9
Problematiche legate alla presenza di antenne e linee elettriche	Pag.10
Animali non da allevamento	Pag.11
Igiene abitato – Crepe e temuto crollo	Pag.14
Igiene abitato – Esalazioni moleste o maleodoranti	Pag.15
Igiene abitato – Impianto elettrico	Pag.16
Igiene abitato – Infiltrazioni di acque chiare o luride	Pag.17
Igiene abitato – Interrotta erogazione/insufficienza di acqua potabile	Pag.18
Igiene abitato – Insufficiente luce e/o aereazione	Pag.19
Igiene abitato – Locali impropri (interrati, cantine, garage, ….)	Pag.20
Igiene abitato – Mancanza insufficienza riscaldamento	Pag.21
Igiene abitato – Umidità e muffe	Pag.22
Problematiche gas – Canne fumarie irregolari o rotte	Pag.23
Problematiche gas – Impianti termici	Pag.24

Premessa

Qualsiasi attività di vita o di lavoro può provocare dei disagi alle persone o all'ambiente circostante. La diversa percezione di questi disagi, può tradursi nella segnalazione alle Autorità competenti di tali evenienze, nella speranza di trovare così soluzione ai problemi che queste causano a tutela della propria salute ed incolumità.

Per garantire un servizio al cittadino utile a prevenire l'insorgenza di problematiche all'ambiente e alla salute, ed al contempo permettere alla Pubblica Amministrazione di agire in maniera efficace ed efficiente, si ritiene utile costruire uno strumento di lavoro che possa contribuire a definire delle modalità di comportamento e collaborazione tra tutti gli operatori interessati.

Salvo pochissime eccezioni di pubblico interesse o incolumità, la stragrande maggioranza delle problematiche condominiali sono attribuibili a carenze di manutenzione e pulizia delle parti private e/o comuni, oltre che a utilizzi non consoni delle stesse. La soluzione alle problematiche fa capo generalmente al diritto civile mediato dal codice civile e dai regolamenti locali (edilizio, d'igiene, polizia municipale, gestione rifiuti, ecc.) che chiamano ad agire, come primi e diretti responsabili, i proprietari degli immobili. Questi comprendono sia quelli delle singole unità private sia quelli delle parti condominiali di pertinenza (millesimi). Qualunque provvedimento ufficiale, infatti (ordinanza comunale, diffida, ecc.), viene rivolto principalmente alla proprietà, e - qualora inadempiente - viene richiamata ai suoi doveri nei termini di legge civile e penale.
Nei condomini, non sempre le singole proprietà sono consapevoli dei propri doveri e/o pensano di poter demandare ad altri (vicini, affittuari/occupanti, amministratore, **pubblica amministrazione**, ecc.) la risoluzione delle problematiche di seguito esposte; problematiche la cui soluzione anche la pubblica amministrazione demanda, per legge, alla proprietà.

Per migliorare il rapporto tra Cittadino ed Istituzioni dando certezza sull'Ente deputato a gestire la segnalazione ed accorciare i tempi di espletazione della pratica sono state individuate 2 azioni organizzative

a) l'individuazione del Comune come ente territoriale responsabile della gestione delle segnalazioni del cittadino
b) concordare con gli Amministratori di Condominio procedure che evitino il ricorso alla segnalazione all'Ente di Controllo di criticità presenti nel condominio

L'individuazione del Comune come ente territoriale responsabile della gestione delle segnalazioni del cittadino deriva da 3 considerazioni fondamentali

1) la capillare presenza territoriale delle Amministrazioni e la conoscenza puntuale del territorio e delle eventuali cause delle criticità segnalate dai cittadini
2) la responsabilità giuridica del Sindaco come Autorità Sanitaria Locale per garantire l'eliminazione di fonti di rischio per la salute dei cittadini
3) la possibilità da parte del Comune di emettere provvedimenti amministrativi per eliminare le cause che hanno determinato l'esposto.

Per quanto attiene al ruolo degli Amministratori di Condominio, definire procedure concordate per gestire gli eventi critici che si possono verificare può garantire una rapida soluzione dei problemi ed evitare denunce penali , sanzioni amministrative, provvedimenti dell'Autorità nonché il pagamento degli oneri degli accertamenti attivati dalla Pubblica Amministrazione.

Questo documento che parte essenziale del processo di collaborazione si occupa esclusivamente delle problematiche che si possono creare all'interno del Condominio mentre per quelle create da fonti esterno si deve far riferimento alla procedura soprasegnalata e quindi rivolgersi al Comune.

Il documento è suddiviso in schede per tipologia di criticità che si può verificare.
Ogni scheda è suddivisa in 3 campi:

1. **come si presenta il problema** elementi per capire e definire il problema e le sue origini
2. **riferimenti normativi** le principali norme del settore ovviamente aggiornate alla data di uscita del documento (settembre 2011)
3. **cosa deve fare l'amministratore** elementi operativi per guidare l'Amministratore a gestire al meglio la situazione critica

La stesura e la condivisione nel corso di formazione delle procedure operative deve intendersi come primo passo della collaborazione tra Enti ed Associazioni degli Amministratori di Condominio che dovrà trovare momenti di verifica nella fase di applicazione delle schede contenute nel documento.

Tipologia degli esposti

Amianto **Coperture e materiali contenenti amianto**	
Come si presenta il problema	Il materiale in cemento amianto può presentarsi in tegole, lastre ondulate o piane, utilizzate come elementi di copertura, pareti, tamponamenti e controsoffittature, tubi e vasche per l'acqua potabile e le acque reflue, pannelli tipo "sandwich" in costruzioni prefabbricate. L'utilizzo di amianto è stato ammesso sino al 28/04/1993 con deroga sino al 28/04/1994 per la commercializzazione per alcune tipologie - prevalentemente cemento amianto. La valutazione deve riguardare lo stato di obsolescenza dei materiali e in particolare: ♦ la friabilità del materiale ♦ lo stato della superficie e in particolare l'evidenza di affioramenti di fibre ♦ la presenza di sfaldamenti, crepe e rotture ♦ la presenza di materiale friabile o polverulento in corrispondenza di scoli d'acqua, grondaie, ecc. ♦ presenza di materiale polverulento conglobato in piccole stalattiti in corrispondenza dei punti di gocciolamento
Riferimenti normativi	• D.Lgs 15/08/1991, n.277 contiene disposizioni per la tutela della salute dei lavoratori esposti all'amianto e obbligo di presentazione del Piano di lavoro • L. 27/03/1992, n. 257 Contiene norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto • D.M. 6/09/1994 Contiene normative e metodologie tecniche per la valutazione del rischio, la bonifica, il controllo e la manutenzione dei materiali contenenti amianto presenti negli edifici • Regolamenti locali • Prescrizioni autorizzative • Ordinanze • DGR 17-11422 del 18/05/2009 per la definizione dei compiti tra ASL e ARPA
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	Acquisizione di certificazione o dichiarazione della proprietà circa la presenza di amianto nei manufatti ed avvio delle procedure con affidamento dell'incarico ad un professionista abilitato per la verifica dello stato di obsolescenza del materiale ai fini della custodia e manutenzione o rimozione in base al risultato di valutazione del rischio

Emissioni in atmosfera da insediamenti civili	
Come si presenta il problema	Lamentele riguardanti l'imbrattamento e/o cattivi odori provenienti dall'impianto termico condominiale.
Riferimenti normativi	• **Legge 9 gennaio 1991, n.10**. Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili • **D.P.R. 26 agosto 1993, n.412**. Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art.4, comma 4, della L.9 gennaio 1991, n.10 • **D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551** Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia. • **L.R. 13/2007** • **D.G.R. 46/11968** • **Art. 844 Codice Civile Immissioni** Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tenere conto della priorità di un determinato uso. • **Art. 674 Codice Penale Getto pericoloso di cose** Chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi non consentiti dalla legge, provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti, è punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a lire quattrocentomila. • **D.Lgs. n° 152 del 03/04/2006** Norme in materia ambientale. Parte quinta: Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera • **Regolamenti locali (vedere Allegato Energetico Ambientale del Comune)** • **Prescrizioni autorizzative e/o ordinanze** • **DGR 17-11422 del 18/05/2009 competenze ed attività ASL/ARPA** • **Regolamento condominiale**
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	verifiche preliminari per l'individuazione della problematica (centrale termica, emissioni "caldaiette" o da attività sottostanti il condominio, verifiche presso box e cantine per eventuali attività illecite) ed adozione dei provvedimenti del caso tenuto conto altresì del regolamento di condominio

Acque **Scarichi idrici**	
Come si presenta il problema	Posto che l'immobile sia correttamente allacciato a pubblica fognatura o dispone di autorizzazione allo scarico specifica, si possono riscontrare scarichi provenienti da lavaggio di auto, sversamento liquami derivanti dalla pulizia delle scale, sversamenti di reflui prodotti da piccole attività presenti all'interno dello stabile, … Il disagio si presenta come imbrattamento e odori.

Riferimenti normativi	• **D.Lgs. n° 152 del 03/04/2006** Norme in materia ambientale. Parte terza: Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche.
	• **D.P.G.R. n.1/R del 20 febbraio 2006** Regolamento regionale recante: "Disciplina delle acqe meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (L.R. 29 dicembre 2000, n.61)
	• **Regolamenti del Servizio Idrico Integrato**
	• **Prescrizioni autorizzative**
	  • **Ordinanze**
	  • **DGR 17-11422 del 18/05/2009 competenze ed attività ASL/ARPA**
	  • **Regolamento condominiale**

Cosa fare in qualità di amministratore condominio	Verifiche preliminari per individuare se trattasi di problematica legata alle condutture fognarie condominiali (otturazioni, fessurazioni, etc.) oppure a sversamenti durante le operazioni di pulizia, lavaggio o manutenzioni di veicoli, travasi di liquidi nelle cantine o scarichi e sversamenti di attività connesse alla struttura condominiale. Controllare ad es. che i reflui di lavaggio delle parti comuni condominiali (scale, androni, corridoi etc.) costituiti da acqua e detergenti, non siano smaltiti nelle caditoie per l'acqua piovana in quanto, nei comuni con collettori fognari separati, confluirebbero direttamente in acque superficiali. In caso di violazione al regolamento condominiale attivare le procedure di contestazione. A seconda dei casi segnalare al comune l'evento con le indicazioni necessarie per l'identificazione dei responsabili .

Rifiuti **Abbandono**	
Come si presenta il problema	Abbandono di rifiuti nelle pertinenze condominiali. Il disagio è costituito da imbrattamento, odori e problematiche sanitarie
Riferimenti normativi	• **Art. 674 Codice Penale Getto pericoloso di cose** Chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi non consentiti dalla legge, provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti, è punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a lire quattrocentomila. • **D.Lgs. n° 152 del 03/04/2006** Norme in materia ambientale. Parte quarta: Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati**.** • **Regolamenti locali** • **Prescrizioni autorizzative** • **DGR 17-11422 del 18/05/2009 competenze ed attività ASL/ARPA** • **Ordinanze**
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	Considerato che l'abbandono rifiuti avviene in area privata, indipendentemente dal fatto che il responsabile dell'abbandono sia un condomino o no occorre cercare di accertare che cosa determina il fenomeno (l'abbandono dei rifiuti è opera di un soggetto psichicamente instabile, dispetti ad opera di ignoti, incuria dei condomini, cumuli derivanti da attività connessa al condominio etc:) ed agire conseguentemente in applicazione del regolamento condominiale, tenuto conto che potrebbe, per altro, configurarsi corresponsabilità. A seconda dei casi segnalare al comune l'evento con tutte le indicazioni utili per l'identificazione dei responsabili.

Rumore **emissioni rumorose e/o di vibrazioni provenienti da impianti tecnologici dell'edificio**	
Come si presenta il problema	Eccessiva rumorosità prodotta da infrastrutture poste all'interno o a servizio dell'immobile.
Riferimenti normativi	• **L. 447 del 26/10/1995** Legge quadro sull'inquinamento acustico. • **D.P.C.M. del 05/12/1997** Requisiti acustici passivi degli edifici • **D.M. del 16/03/1998** Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico. • **Art. 659 Codice penale Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone** Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero degli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a lire seicentomila. • **Regolamenti locali** • **Prescrizioni autorizzative** • **DGR 17-11422 del 18/05/2009 competenze ed attività ASL/ARPA** • **Ordinanze**
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	Verifiche preliminari per circoscrivere correttamente la problematica (rumorosità ascensore, caldaie, cancelli pedonali o carrai, frigoriferi o surgelatori posti nelle cantine, impianti a servizio di attività connesse al condominio etc.). Attivare i necessari controlli e/o manutenzioni tramite professionisti e tecnici abilitati.

Problematiche legate alla presenza di antenne e linee elettriche	
Come si presenta il problema	Timori di danni alle persone, disturbi alle apparecchiature elettriche o elettroniche
Riferimenti normativi	• **L. 22 febbraio 2001, n. 36** Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici • **D.Lgs 1 agosto 2003, n. 259 Codice delle comunicazioni elettroniche** • **L.R. 3 agosto 2004, n.19** Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici • **Regolamenti locali** • **Prescrizioni autorizzative** • **DGR 17-11422 del 18/05/2009 competenze ed attività ASL/ARPA** • **Ordinanze**
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	Condividere con i condomini le informazioni reperibili su ripetitori della telefonia mobile, campi elettrici e magnetici, indicendo specifiche assemblee con esperti. Segnalare al comune presunte installazioni abusive.

Animali	
Come si presenta il problema	Gli esposti relativi alla presenza di animali nei condomini riguardano normalmente le modalità di detenzione / gestione dei medesimi ed in particolare gli aspetti: 1. igienici (sporcizia del sito di detenzione, emissione di odori sgradevoli, animali che sporcano - defecando, urinando o vomitando – proprietà private e/o parti comuni, infestazioni da parassiti, rischio zoonosi); 2. di sicurezza (fughe, randagismo, pericolosità degli animali detenuti, modalità di detenzione non sicure, modalità di addestramento esaltante l'aggressività, esche avvelenate ecc.); 3. di disturbo acustico (abbai, ululati, uggiolii, ecc.); 4. di benessere (modalità di detenzione non compatibili con le esigenze etologiche e di tutela del benessere, abbandoni, omissione di cure veterinarie, maltrattamenti, denutrizioni, mutilazioni non consentite, modalità di addestramento esaltante l'aggressività ecc.); 5. connessi a problematiche relative al proliferare di animali sinantropici a) colonie feline b) piccioni c) topi, altri roditori molesti, aracnidi, insetti ecc. Le cause dei disagi che vengono più frequentemente lamentati sono: 1. per gli aspetti igienici: fastidio provocato dall'imbrattamento e sporcizia di proprietà private e/o parti comuni, dalla visione di sporcizia in zone confinanti, dalla emissione di odori sgradevoli, dalla presenza di insetti, animali sinantropici e infestazioni da parassiti, paura di contrarre malattie); 2. per l'aspetto sicurezza: paura per la propria ed altrui incolumità; 3. per l'aspetto disturbo acustico: fastidio per rumori di intensità e frequenza non sopportabili, impossibilità di dormire, stress / nervosismo conseguente ecc. ; 4. per quanto concerne il benessere animale: la visione di situazioni di sofferenza animale, o comunque percepite come tali, offende alla sensibilità dei segnalanti; 5. per le problematiche relative al proliferare di animali sinantropici: a) colonie feline: la visione di situazioni di sofferenza animale, o comunque percepite come tali, offende alla sensibilità dei segnalanti; fastidio provocato dall'imbrattamento e sporcizia di proprietà comuni e private, emissione di odori sgradevoli, paura di contrarre malattie ecc. b) piccioni: la visione di situazioni di sofferenza animale, o comunque percepite come tali, offende alla sensibilità dei segnalanti; fastidio provocato dall'imbrattamento e sporcizia di proprietà comuni e private, emissione di odori sgradevoli, paura di contrarre malattie ecc. c) topi, altri roditori molesti, aracnidi, insetti ecc.: fastidio provocato dall'imbrattamento e sporcizia di proprietà comuni e private, emissione di odori sgradevoli, paura di contrarre malattie ecc.

Riferimenti normativi	• LEGGE 14 agosto 1991 n. 281; • Legge regionale n. 34 del 26/07/1993; • D.P.G.R. n. 4359 dell'11/11/93;

	• Legge Regionale 19 luglio 2004, n. 18; • Legge 20 luglio 2004, n.189; • Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano – accordo 6 febbraio 2003; • D.P.C.M. 28.02.2003; • Deliberazione della Giunta Regionale 12 febbraio 2007, n. 35-5274; • Legge regionale n. 27 del 4 novembre 2009; • Ordinanza del Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali del 3 marzo 2009; • Decreto del Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali 26 novembre 2009; • Legge regionale 18 febbraio 2010, n. 11; • Reg. CE 998/2003; • Art. 500 Codice Penale (diffusione di una malattia delle piante o degli animali); • Art. 635 Codice Penale (danneggiamento); • Art. 638 Codice Penale (uccisione e danneggiamento di animali altrui); • Art. 639 Codice Penale (deturpazione e imbrattamento di cose altrui); • Artt. 544-bis, ter, quater, quinquies, sexies Codice Penale (maltrattamento); • Art. 650 Codice Penale (Inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità); • Art. 659 Codice Penale (Disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone); • Art. 672 Codice Penale (omessa custodia e malgoverno degli animali); • Art. 674 Codice Penale (Getto pericoloso di cose.); • Art. 727 Codice Penale (abbandono di animali); • Ordinanza del Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali del 18 dicembre 2008; • Ordinanza del Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali del 19 marzo 2009; • Ordinanza del Ministero della Salute del 14 gennaio 2010; • Art. 2052 del Codice Civile; • Art. 812 – Distinzione dei beni; • Art. 844 del Codice Civile; • Legge 7 febbraio 1992, N. 150; • D. Ministero dell'ambiente 8/1/2002; • Legge regionale n. 43 del 28 ottobre 1986; • Legge regionale 18 febbraio 2010, n. 6

Cosa deve fare l'Amministratore	• Verificare preliminarmente la reale esistenza del problema; • Verificare la rilevanza del problema (numero di segnalazioni pervenute, impatto e gravità del problema, numero soggetti coinvolti, eventuale esistenza di rischi per la salute pubblica, violazioni di norme civili, amministrative, penali); • valutare l'ambito di autonomia di intervento con atti propri (operazioni di pulizia delle parti comuni, operazioni di risanamento igienico di ambienti comuni, operazioni di verifica e messa a norma degli impianti, applicazione delle norme contenute nel Regolamento Condominiale, applicazione delle norme del Codice Civile dall'art. 1117 all'art. 1139, prescrizioni e diffide ai condomini inadempienti, ecc.); ● in caso di necessità individuare e contattare le ditte specializzate operanti sul territorio (per quanto concerne topi, altri roditori molesti, aracnidi, insetti ecc , ma anche per gli interventi necessari all'allontanamento dei piccioni cercare sulle Pagine Gialle nella categoria "Disinfezione, disinfestazione e derattizzazione")

	● qualora si ravvisano ipotesi di violazione di norme amministrative e/o penali (maltrattamento animali) o si ritiene necessaria la richiesta di supporto, pareri e/o accertamenti tecnici specialistici di competenza pubblica (problematica con rilevanza di Sanità Pubblica, nei casi in cui sia ritenuto necessario eseguire indagini epidemiologiche e diagnosi di malattie infettive a carattere diffusivo denunciabili o a carattere zoonotico o maltrattamento di animali o detenzioni di animali in condizioni incompatibili con la loro natura e produttive di gravi sofferenze, oppure nel caso di presenza di colonie feline randagie) fare segnalazione e richiesta di intervento ai competenti Uffici Comunali, che potranno avvalersi dei Servizi ASL Competenti; ● qualora si ravvisano ipotesi di reati penali con rischi per l'incolumità e la sicurezza delle persone, chiedere l'intervento delle Forze di Polizia.

Igiene abitato – Crepe e temuto crollo	
Come si presenta il problema	Generalmente vengono segnalate e/o lamentate l'esistenza di evidenti crepe, fessurazioni, alterazioni strutturali con temuto "crollo" dell'abitazione e/o delle parti comuni. Tali situazioni ingenerano angosce e paure nei condomini
Riferimenti normativi	Codice civile Regolamenti comunali Leggi edilizie sulla stabilità delle strutture
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	• Verificare l'esistenza reale del problema attraverso accertamento diretto, per verificare l'attendibilità della segnalazione (elementi di fatto [circostanze, soggetti coinvolti, responsabili presunti, luoghi, …], effetti riferiti e loro rilevanza). • Ricercare l'origine della causa o delle cause che producono l'inconveniente (se generato da parti comuni e/o da proprietà private). ● Quando trattasi di problematiche riconducibili a **singole unità immobiliari**, comunicazione ai proprietari ad eseguire - ognuno per le proprie competenze - gli interventi necessari per l'eliminazione degli inconvenienti. ● Quando trattasi di problematiche riguardanti **parti comuni e/o generalizzate**, ivi comprese problematiche a singiole u.i. generate da parti condominiali, predisporre l'effettuazione degli interventi necessari per l'eliminazione degli inconvenienti, tramite le prassi di norma (assemblea condominiale, mandato speciale, interventi d'urgenza, ecc.).

Igiene abitato – Esalazioni moleste o maleodoranti	
Come si presenta il problema	L'inconveniente può essere originato da molteplici cause quali: opere edilizie tipo la messa in opera o la manutenzione di palchetti in legno trattato, il deposito e/o la dispersione di sostanze di natura imprecisata, la presenza di liquidi biologici rilasciati da cadaveri in decomposizione, da cibi putrefatti nel frigorifero perché spento per assenza di energia elettrica, ecc.
Riferimenti normativi	**TULLS Regio decreto 27 luglio 1934 n°1265** **Codice Civile** **Codice Penale (art.674)** **Regolamenti comunali**
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	• Verificare l'esistenza reale del problema attraverso accertamento diretto, per constatare l'attendibilità della segnalazione (elementi di fatto [circostanze, soggetti coinvolti, responsabili presunti, luoghi, …], effetti riferiti e loro rilevanza). • Ricercare l'origine della causa o delle cause che producono l'inconveniente. • Predisporre e/o richiedere - a ognuno per le proprie competenze (condominio e/o singoli proprietari) - l'effettuazione degli interventi necessari per l'eliminazione della fonte degli inconvenienti.

Igiene abitato – Impianto elettrico	
Come si presenta il problema	L'inconveniente riguarda sia le **proprietà private** sia le **parti comuni degli edifici**. E' più che altro dovuto al deterioramento e/o obsolescenza dell'impianto stesso con evidenti irregolarità (fili elettrici penzolanti, prese/interruttori danneggiati, scatole di derivazione con cavi elettrici a vista, connessioni spina/presa irregolari, assenza di interruttore magnetotermico differenziale [salvavita]). N.B. - Tutti gli impianti elettrici sono tenuti a rispettare le norme di sicurezza degli impianti (DM 37/2008). Per quelli **nuovi, per quelli costruiti e/o modificati dopo il 1990** è obbligatorio possedere la certificazione di conformità rilasciata da impiantista abilitato. Per gli **impianti vecchi, intesi come esistenti al 1990 e mai modificati** dopo tale data, occorre far effettuare - da tecnico abilitato - una verifica e acquisire la relativa "*dichiarazione di rispondenza*". Tutti gli impianti elettrici, vecchi e nuovi, devono essere dotati di messa a terra e di interruttore magnetotermico differenziale (salvavita).
Riferimenti normativi	**DPR 380/2001** **DPR 462/2001** **DM 37/2008 (ex L. 46/1990)** **Norme CEI**
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	• Quando trattasi di problematiche riconducibili a **singole unità immobiliari**, comunicazione ai proprietari ad eseguire - ognuno per le proprie competenze - gli interventi necessari per gli adeguamenti di legge e per l'acquisizione delle certificazioni di norma. • Quando trattasi di problematiche riguardanti **parti comuni**, predisporre l'effettuazione degli interventi necessari per gli adeguamenti di legge e per l'acquisizione delle certificazioni di norma, tramite le usuali prassi di azione (assemblea condominiale, mandato speciale, interventi d'urgenza, ecc.).

Igiene abitato – Infiltrazioni di acque chiare o luride	
Come si presenta il problema	L'inconveniente (sia che interessi le proprietà private e/o le parti comuni degli edifici) è più che altro dovuto al deterioramento di parti strutturali (coperture, terrazzi, pareti perimetrali [facciate]) o delle condutture/canalizzazioni predisposte per l'allontanamento delle acque di rifiuto, luride (scarichi fognari e/o degli usi domestici) e/o chiare (meteoriche) che siano **Per gli aspetti igienici**: fastidio provocato dall'ammaloramento delle superfici interessate (con efflorescenze, distacco della tinteggiatura o dell'intonaco, macchie di umidità), dal danneggiamento di beni e nel caso di acque luride dalla emissione di odori sgradevoli e dalla paura di contrarre malattie **Per l'aspetto sicurezza**: paura per la propria ed altrui incolumità per eventuali cedimenti strutturali (crolli) o per distacco di elementi architettonici e/o d'intonaco
Riferimenti normativi	**TULLS Regio decreto 27 luglio 1934 n°1265** **Codice Civile** **Regolamenti comunali**
Cosa fare in qualità di amministrator e condominio	• Verificare l'esistenza reale del problema attraverso accertamento diretto, per verificare l'attendibilità della segnalazione (elementi di fatto [circostanze, soggetti coinvolti, responsabili presunti, luoghi, …], effetti riferiti e loro rilevanza). • Ricercare l'origine della causa o delle cause che producono l'inconveniente (se generato da parti comuni e/o da proprietà private). • Quando trattasi di problematiche riconducibili a **singole unità immobiliari**, comunicazione ai proprietari ad eseguire - ognuno per le proprie competenze - gli interventi necessari per l'eliminazione degli inconvenienti. • Quando trattasi di problematiche riguardanti **parti comuni e/o generalizzate**, ivi comprese problematiche a singiole u.i. generate da parti condominiali, predisporre l'effettuazione degli interventi necessari per l'eliminazione degli inconvenienti, tramite le prassi di norma (assemblea condominiale, mandato speciale, interventi d'urgenza, ecc.).

Igiene abitato – Interrotta erogazione/insufficienza di acqua potabile	
Come si presenta il problema	Può verificarsi: **Caso 1**. – Un intero edificio è privato dall'ente fornitore dell'erogazione d'acqua potabile per insolvenza nei pagamenti. **N.B. -** L'interrotta erogazione di acqua è causa di inabitabilità. **Caso 2**. - L'erogazione risulta insufficiente in alcune unità immobiliari o in alcuni piani dell'edificio. **N.B. -** Tale insufficienza è causa di disagio.
Riferimenti normativi	TULLS **Regio decreto 27 luglio 1934 n°1265 (artt.218 e 222)** **Codice civile** **Regolamenti comunali**
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	**Caso 1 Diffidare** la Società erogatrice l'immediato al ripristino della fornitura di acqua potabile. **Caso 2** - Accertare la/le cause del mancato od irregolare flusso di acqua, attraverso: • Segnalazione alla società erogatrice dell'inconveniente e richiesta di verifica della corretta fornitura; • Ispezione locale nel caso in cui la problematica non sia riconducibile all'ente fornitore; a seguito delle risultanze degli accertamenti: • Predisporre e/o richiedere - a ognuno per le proprie competenze (condominio e/o singoli proprietari) - l'effettuazione degli interventi necessari per l'eliminazione della fonte degli inconvenienti.

Igiene abitato – Mancanza/Insufficienza di aerazione e di illuminazione naturale	
Come si presenta il problema	Situazioni in cui uno o più locali ad **abitazione principale** (soggiorno, cucina, camera da letto, studio, monolocale) **siano privi** di aerazione o illuminazione naturale o che quest' ultime **siano carenti** Si crea insalubrità dell'ambiente di vita per difetto di aria e luce, inquinamento indoor, incidenze negative a carico della salute fisica e mentale oltre all'aumento di rischio per incidenti domestici. N.B. - Un locale ad abitazione principale **non è abitabile** se privo di aerazione e illuminazione naturale. Se carente degli stessi requisiti, l'abitazione può essere soggetta a limitazioni d'uso.
Riferimenti normativi	**TULLS Regio decreto 27 luglio 1934 n°1265 (art.218 e art.222)** **D.M 5 LUGLIO 1975, così come recepito nei Regolamenti comunali**
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	Nel caso di accertata e/o segnala **assenza o carenza di aria e/o luce naturale**: • avvisare la proprietà delle unità immobiliari dell'obbligo di tali requisti ai fini del riconoscimento dell'abitabilità; • segnalare al Comune e/o all'ASL locale l'inconveniente, per i provvedimenti di competenza, ivi comprese eventuali dichiarazioni di inabitabilità e/o limitazioni d'uso.

Igiene abitato – Locali impropri (interrati, cantine, garage, …)	
Come si presenta il problema	Viene segnalato (es. dai condomini, dagli occupanti, ecc.) l'uso come residenza di ambienti privati o condominiali quali: cantine, garage, depositi e locali commerciali, interrati o seminterrati. **N.B.** - I locali interrati o seminterrati **NON POSSONO ESSERE ADIBITI A RESIDENZA**, e quindi ad abitazione permanente diurna e/o notturna e a tutto quanto è ad essa riconducibile (alberghi, case vacanze, ecc.).
Riferimenti normativi	**TULLS Regio decreto 27 luglio 1934 n°1265** **Regolamenti comunali (d'igiene, edilizi, ecc.)** e - in loro assenza - dall'art.58 delle Istruzioni Ministeriali del 20 giugno 1896 "*Compilazioni dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato*".
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	• Diffidare i soggetti responsabili (proprietà e occupante) dal continuare l'uso residenziale improprio e richiedere l'abbandono dei locali e il ripristino degli usi accessori ammessi. • Nel caso di reiterata insolvenza, segnalare agli Enti controllori (Comune, ASL).

Igiene abitato – Mancanza insufficienza riscaldamento	
Come si presenta il problema	Viene lamentata, generalmente dagli occupanti degli alloggi, una temperatura interna dei locali “fredda” o “insufficiente”. La causa può essere ricondotta o alla mancanza di un sistema di riscaldamento o al malfunzionamento di quello presente. Generalmente tali casi sono abbinati ad alloggi di vecchia o antica costruzione. Tale situazione crea problemi: • **Per gli aspetti igienici**: temperatura insufficiente dovuta a mancanza/malfunzionamento sistema di riscaldamento, con ripercussioni sullo stato di salute. • **Per l’aspetto sicurezza**: inserimento nelle unità immobiliari di apparecchiature (stufe catalitiche a gpl, bracieri, ecc.) potenzialmente pericolose per l’incolumità degli occupanti. • Malessere sociale per l’impossibilità di sostenere i costi.
Riferimenti normativi	**TULLS Regio decreto 27 luglio 1934 n°1265** **Regolamenti comunali** **D.M 5 LUGLIO 1975**

Igiene abitato – Umidità e muffe	
Come si presenta il problema	L'inconveniente si forma su elementi costruttivi a causa di costante o permanente umidità (vapore acqueo prodotti dagli abitanti stessi, dalla cottura dei cibi, dagli apparecchi sanitari, ecc.) con formazione di muffe per un cattivo isolamento termico e/o per un insufficiente ricambio dell'aria. Le principali criticità sono rappresentate da: • fastidio provocato dall'ammaloramento delle superfici interessate, dal danneggiamento di beni, dalla percezione del caratteristico maleodore rilasciato dalla presenza di muffe e talvolta dalla paura di contrarre malattie; • difficoltà d'intervento nel caso l'inconveniente sia originato da vizi e difetti costruttivi (individuazione responsabilità, costi , ecc.
Riferimenti normativi	**TULLS Regio decreto 27 luglio 1934 n°1265** **Regolamenti comunali** **Codice civile** (vizi, difetti, difformità, quando trattasi di problematiche conseguenti a lavori edili)
Cosa fare in qualità di amministratore condominio	• Verificare l'esistenza reale del problema attraverso accertamento diretto, per verificare l'attendibilità della segnalazione (elementi di fatto [circostanze, soggetti coinvolti, responsabili presunti, luoghi, …], effetti riferiti e loro rilevanza). • Ricercare l'origine della causa o delle cause che producono l'inconveniente. Verificare se la presenza di umidità e muffe dipende dalla: 1. mancanza prolungata di areazione degli ambienti, nell'ipotesi in cui il fenomeno della condensazione sia ascrivibile alla mal conduzione e gestione dell'immobile da parte del proprietario o del conduttore (insufficiente areazione degli ambienti, presenza di infissi a tenuta, collocazione degli stendini all'interno degli ambienti, assenza di captazione dei vapori di cottura, ecc.); 2. presenza di vizi e difetti costruttivi. • Predisporre e/o richiedere - a ognuno per le proprie competenze (condominio e/o singoli proprietari) - l'effettuazione degli interventi necessari per l'eliminazione degli inconvenienti.

Problematiche gas – Canne fumarie irregolari o rotte	
Come si presenta il problema	L' inconveniente è più che altro dovuto al deterioramento oppure agli usi impropri delle canne fumarie Per gli aspetti igienici: fastidio provocato dall'ammaloramento delle superfici interessate (con efflorescenze, distacco della tinteggiatura o dell'intonaco, macchie), dal danneggiamento di beni, dalla preclusione di un uso. . Per l'aspetto sicurezza: paura per la propria ed altrui incolumità per eventuale fuoriuscita dei prodotti di combustione (fumi)
Riferimenti normativi	• LEGGE 1083/71 • NORME UNI 7129 E 7131 • LEGGE 10/91 • REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DPR 412/93 • MODIFICHE DPR 412/93 D.M. 551/99 • LEGGE 46/90 • D.M. 37/08
Cosa fare Amministratore	• Attivazione di verifiche tecniche sui manufatti e segnalazione degli accertamenti eseguiti e degli esiti, con prescrizione ai responsabili di eseguire nei termini se necessari gli accertamenti strumentali e gli interventi necessari per la definitiva eliminazione dell'inconveniente • Diffida di utilizzo ai soggetti interessati.

Problematiche gas – Impianti termici	
Come si presenta il problema	La segnalazione più ricorrente è quello relativa al posizionamento degli scarichi degli impianti gas quanto sono posizionati a parete nelle vicinanze di balconii o finestre di altri condomini Per gli aspetti igienici: fastidio provocato dall'emissione di gas, vapori odori. Per l'aspetto sicurezza: paura per la propria ed altrui incolumità per eventuali intossicazioni o comunque disturbi della respirazione
Riferimenti normativi	• LEGGE 1083/71 • NORME UNI 7129 E 7131 • LEGGE 10/91 • REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DPR 412/93 • MODIFICHE DPR 412/93 D.M. 551/99 • LEGGE 46/90 • D.M. 37/08
Cosa fare Amministratore	**Verificare il correte posizionamento dello scarico** **Valutare la possibilità di collettarlo in un camino con sbocco al tetto**