Decreto Ministeriale 9 ottobre 1978

DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE RELATIVI ALLO STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI, AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392

Art. 1 - Condizioni per la valutazione dello stato dell'immobile - Gli elementi propri dell'unità immobiliare, di cui al secondo comma dell'art. 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nonché gli elementi comuni di cui allo stesso comma, si considerano, singolarmente presi, in condizioni scadenti quando si verifichino le condizioni di seguito indicate per ognuno dei suddetti elementi.

Art. 2 - Elementi propri dell'unità immobiliare - 1) Pavimenti
I pavimenti della superficie interna dell'alloggio, calcolata ai sensi dell'art. 13, comma 1°, lettera a), della legge 27 luglio 1978, n. 392, si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle carenze di cui alle seguenti lettere a), b), c) e d):
a) il manto di finitura risulti mancante in misura superiore al 20% della superficie dell'alloggio;
b) il manto di finitura risulti sconnesso o instabile o lesionato nei suoi elementi costitutivi in misura superiore al 20% della superficie dell'alloggio;
c) il manto di finitura presenti le carenze di cui ai precedenti punti a) e b) in misura complessivamente superiore al 20% della superficie dell'alloggio;
d) il manto di finitura presenti uno stato di umidità permanente, anche in un solo vano dell'alloggio.
2) Pareti e soffitti
Le pareti e i soffitti interni si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle carenze di cui alle seguenti lettere a), b) e c), ovvero quando ricorrano le condizioni previste dal almeno due delle lettere d), e) ed f);
a) l'intonaco o altro tipo di parametro non siano stati portati a compimento e risultino gravemente deteriorati in misura superiore al 10% della superficie complessiva delle pareti e dei soffitti;
b) l'intonaco o altro tipo di parametro presentino uno stato di umidità permanente anche in un solo vano dell'alloggio;
c) le pareti e i soffitti presentino lesioni diffuse e passanti;
d) l'intonaco o altri tipo di paramento presentino lesioni diffuse e passanti;
e) il rivestimento dei vani adibiti a servizi igienici o a cucina risulti sconnesso o instabile o lesionato in misura complessivamente superiore al 20% delle superfici rivestite;
f) i soffitti in legno o simili risultino instabili ovvero sconnessi anche in uno solo dei vani.
3) Infissi
Gli infissi dell'alloggio, compresi i vani che hanno un uso diverso da quello abitativo, si considerano in condizioni scadenti quando si verifichi anche una sola delle carenze di cui alle seguenti lettere a), b) e c):
a) manchi anche uno solo degli infissi di chiusura corrispondenti alle aperture esterne;
b) almeno un terzo del numero degli infissi di chiusura delle aperture esterne, compresi quelli di oscuramento se esistenti, persiane incluse, presenti evidenti difetti strutturali che ne impediscano il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici;
c) manchino gli infissi interni di chiusura dei vani adibiti a servizi igienico-sanitari.
4) Impianto elettrico
L'impianto elettrico interno dell'alloggio si considera in condizioni scadenti quando si verifichino almeno due delle carenze di cui alle seguenti lettere a), b) e c):
a) anche uno solo dei vani non risulti collegato all'impianto con almeno due fra punti luce e prese di corrente;
b) l'impianto dell'alloggio, per sue caratteristiche intrinseche, non risulti dimensionato per un carico di almeno 3 k W;

c) siano mancanti i dispositivi di sicurezza, costituiti da interruttori automatici.
5) Impianto idrico e servizi igienico-sanitari.
L'impianto idrico ed i servizi igienico-sanitari relativi all'alloggio si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle carenze di cui alle seguenti lettere a), b), c), d) ed e):
a) l'impianto di distribuzione e di accumulo dell'acqua presenti carenze igieniche o difetti di adduzione;
b) l'alloggio venga rifornito esclusivamente attraverso un impianto idrico a gravità;
c) negli immobili classificati A 1, A 2 e A 7 in nessuno dei vani all'uopo adibiti siano presenti e funzionanti i tubi di adduzione dell'acqua calda agli apparecchi ivi esistenti;
d) anche uno solo degli apparecchi igienico-sanitari, se l'alloggio ha un solo bagno, presenti difetti di installazione o rotture che non ne consentano l'impiego;
e) limitatamente alla rete intera dell'alloggio, vi siano perdite o si registri un funzionamento non idoneo dei condotti di scarico dovuti a carenze tecnico-strutturali.
6) Impianto di riscaldamento.
L'impianto di riscaldamento dell'alloggio si considera in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle carenze di cui ai seguenti punti a) e b);
a) negli immobili classificati A1, A2 e A 7 le fonti fisse di riscaldamento non siano presenti in almeno due terzi dei vani abitabili di cui l'alloggio è costituito, escluso il vano adibito a cucina;
b) le tubature o le altre componenti dell'impianto interne all'alloggio, presentino perdite o carenze funzionali che non consentano un uso idoneo dell'impianto stesso in almeno due terzi dei vani abitabili.

Art. 3 - Elementi comuni - 1) Accessi, scale e ascensore.
Gli accessi, le scale e l'ascensore compresi nell'immobile ed a servizio diretto dell'unità immobiliare si considerano in condizioni scadenti quando sia presente una sola delle carenze di cui ai seguenti punti a), b), c) e d):
a) gli accessi agli spazi di uso pubblico siano privi di infissi di chiusura;
b) gli accessi ed il vano scala di collegamento interpiano presentino nelle pavimentazioni o nelle pareti o nei soffitti le carenze precedentemente definite, per le stesse voci, relativamente agli elementi propri dell'unità immobiliare di cui al precedente art. 2;
c) il 10% della superficie dei gradini della scala di collegamento interpiano risulti di difficile agibilità in quanto evidentemente sconnessa o instabile o lesionata o gravemente usurata;
d) l'ascensore sia permanentemente in disuso, carenza da considerare limitatamente agli edifici con oltre tre piani fuori terra e solo per gli alloggi situati al quarto piano e superiori.
2) Facciate, coperture e parti comuni in genere.
Le facciate, le coperture e le parti comuni in genere dell'immobile nel quale è compreso l'alloggio, si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle carenze di cui ai seguenti punti a), b) e c):
a) le facciate dell'edificio abbiano l'intonaco od altri tipi di paramento non portati a compimento, o gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e pesanti o risultino in uno stato di umidità permanente.
b) le coperture dell'edificio consentano l'infiltrazione di acque piovane o risultino, se praticabili, inutilizzabili per il deterioramento di alcune componenti, sempre che ne sia prevista l'utilizzazione da parte del locatario;
c) le parti comuni, diverse da quelle già considerate, e solo quando contribuiscano a definire le caratteristiche generali dell'immobile, non siano convenientemente utilizzabili.

Art. 4 - Disposizioni particolari - Quando ai fini della determinazione delle condizioni scadenti di un elemento, si parla di carenze contenute in una lettera, si intende far riferimento a tutte le carenze considerate dalla lettera medesima, che possono ovviamente ricorrere insieme o separatamente.

Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, non si tiene conto, a meno che non sia espressamente previsto per i singoli elementi, dei vani che hanno un uso diverso da quello abitativo.
In relazione al penultimo comma dell'art. 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'unità immobiliare si considera:
a) priva di impianto elettrico anche quando, pur essendo l'impianto stesso correttamente predisposto all'interno dell'alloggio, non è possibile ottenere l'allacciamento alla rete pubblica per ragioni obiettivamente imputabili al locatore;
b) priva di impianto idrico anche quando, pur essendo l'impianto stesso correttamente predisposto all'interno dell'alloggio, non è possibile ottenere l'allacciamento alla rete pubblica o non pervenga acqua potabile nella cucina e nei servizi igienici per ragioni imputabili al locatore;
c) priva di servizi igienico-sanitari se, all'interno dell'alloggio ed in appositi locali, non siano presenti almeno tazza, lavabo e vasca da bagno o doccia.