



Servizio Gestione del Territorio

COMUNE DI CASTELFIORENTINO
Servizio Gestione del Territorio

Regolamento dei procedimenti per il rilascio delle
Attestazione di idoneità alloggiativa
(Approvato con Delib. C.C. del)



Articolo 1 Ambito d'applicazione

Le presenti disposizioni disciplinano il procedimento amministrativo per il rilascio dell'attestazione di idoneità dell'alloggio in attuazione delle leggi nazionali e regionali in materia.

I principali riferimenti normativi individuati risultano i seguenti:

- **D.M. Sanità del 05/07/1975**: "Modificazioni alle istruzioni ministeriali del 20/06/1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione";
- **Legge n. 46/1990**: "Norme per la sicurezza degli impianti", del 05/03/1990, e relativi decreti applicativi;
- **Decreto Legislativo n. 286/1998**: "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero", del 25/07/1998, e successivo Regolamento di attuazione, D.P.R. n. 394/1999 del 31/08/1999;
- **D.P.R. n. 445/2000**: "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa", del 28/12/2000, e successive modifiche e integrazioni;
- **D.M. n. 37/2008**: "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";
- **Istruzioni Ministeriali del 20/06/1896**, quale riferimento normativo per quanto attiene i requisiti igienico-sanitari degli edifici antecedentemente l'entrata in vigore del D.M. Sanità del 05/07/1975;
- **Circolare del Ministero dell'Interno n. 7170 del 18 novembre 2009**;
- **Circolare Ministero dell'Interno n. 742 del 27 febbraio 2019**, valutazione dei requisiti del reddito e dell'idoneità alloggiativa per il rilascio dei nulla osta all'ingresso dei cittadini stranieri;
- **Legge Regionale 2 gennaio 2019, n. 2** "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)";
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- **Regolamento Edilizio Comunale** approvato con Delib. C.C. e s.m.i.

Per tutto quanto non disciplinato nel presente regolamento si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente.

Articolo 2 Richiesta dell'Attestazione di idoneità dell'alloggio Soggetti aventi titolo alla presentazione

1) Possono presentare richiesta di Attestazione di idoneità alloggiativa i soggetti di seguito indicati (richiedenti):

- il **proprietario/comproprietario**, ovvero **usufruttuario** dell'alloggio;
- il **conduttore, titolare del contratto di locazione (affitto) o comodato d'uso gratuito, anche per le persone** che ospita e/o aventi diritto all'occupazione dello stesso in quanto familiari coabitanti;
- il **familiare** coabitante dei soggetti di cui sopra;



- la **persona ospitata** (residente o domiciliata) nell'alloggio in forza di contratto di lavoro con il proprietario o conduttore del medesimo e che preveda espressamente il diritto all'alloggio (in tal caso il contratto di lavoro deve essere allegato in copia).

2) Il richiedente, per la presentazione dell'istanza anche in forma digitale a mezzo PEC, può avvalersi di proprio delegato o procuratore; la delega o procura deve essere corredata da copia del documento d'identità o equipollente, ai sensi dell'Art. 35 del DPR 445/2000, in corso di validità sia del delegato che del delegante.

Articolo 3

Presentazione della domanda e documentazione allegata

1) La domanda per il rilascio dell'attestato di idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente mediante l'utilizzo dell'apposito modulo predisposto dall'amministrazione comunale (**Modulo A**) scaricabile dal sito web del Comune o reperibile presso gli Uffici Comunali, corredata con duplice marca da bollo da € 16,00 (onere assolvibile anche in forma telematica), da presentare all'Ufficio Protocollo oppure da inviare tramite PEC all'indirizzo istituzionale del Comune.

2) La domanda deve contenere tutte le informazioni esplicitamente richieste nel modulo di presentazione (**Modulo A**) rese sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, e deve essere completa degli allegati obbligatori ed ulteriori moduli debitamente compilati, qualora previsti dal medesimo modulo di presentazione. La modulistica approvata prevede e stabilisce altresì i casi in cui la domanda deve essere corredata da ulteriore documentazione tecnica, allegati, dichiarazioni specifiche, ecc. da considerare comunque obbligatori ai fini del rilascio dell'attestazione e la cui assenza determina la sospensione dell'iter procedimentale dell'istanza.

3) In particolare la documentazione tecnica per l'effettuazione delle verifiche di idoneità abitativa ed igienico-sanitarie, utilizzando il **Modulo ST - Scheda tecnica di valutazione alloggio**, deve essere obbligatoriamente compilata e firmata da un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, geometra, perito edile ecc.) o eventualmente da tecnico dipendente e/o incaricato dalla Pubblica Amministrazione.

4) In alternativa a quanto sopra, solo ed esclusivamente per gli alloggi posti in edifici con autorizzazione/attestazione di abitabilità rilasciata successivamente alla data 01/01/1992, la Scheda Tecnica di Valutazione Alloggio può essere sostituita dalla **Dichiarazione sostitutiva del proprietario (Modulo DS)** compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal proprietario stesso dell'alloggio.

In entrambi i casi suddetti deve comunque essere allegata la planimetria aggiornata dell'alloggio rispondente allo stato di fatto del medesimo. Può essere utilizzata sia la planimetria catastale (purché in atti al momento di presentazione dell'istanza), sia la planimetria estratta dall'ultimo titolo di natura edilizia (Permesso di Costruire, D.I.A. ecc.), sia una planimetria redatta, previo apposito rilievo, e sottoscritta dal tecnico abilitato.

5) Le richieste di attestazione di idoneità alloggiativa relative agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) potranno essere presentate direttamente anche all'ente gestore secondo le modalità stabilite dal medesimo ente.



Articolo 4 Istruttoria delle domande

1) L'Ufficio Comunale competente esegue l'istruttoria, in presenza di domanda validamente presentata e completa di tutta la documentazione prevista, e provvede al rilascio dell'Attestazione entro 30 (trenta) giorni consecutivi dalla data di presentazione.

2) Nel caso in cui la documentazione allegata risultasse carente, il Responsabile del Procedimento provvede alla formale richiesta di integrazione documentale ritenuta necessaria; in questo caso i termini di conclusione del procedimento vengono interrotti e riprendono nuovamente a decorrere per intero dalla data di avvenuta presentazione della documentazione integrativa richiesta o in caso di integrazione volontaria da parte del richiedente.

3) L'istruttoria viene eseguita dall'Ufficio Comunale sulla base dei parametri e delle disposizioni di cui D.M. 05/07/1975, che stabilisce i requisiti igienico sanitari e i requisiti minimi di superfici degli alloggi in relazione al numero previsto di occupanti così come precisato dalla Circolare del Ministero dell'Interno n.7170/2009 e dalla Circolare Ministero dell'Interno n. 742/2019. I suddetti requisiti igienico sanitari, sono derogabili solo per quanto attiene le altezze minime e rapporti di aereilluminazione in relazione agli alloggi precostituiti legittimamente antecedentemente all'entrata in vigore del suddetto D.M. 05/07/1975.

4) L'Ufficio, ai fini della determinazione del numero massimo di abitanti ammissibili, effettua anche un riscontro, sulla base del numero dei vani utili presenti, ai sensi delle disposizioni contenute nella L. R. 2 gennaio 2019, n. 2 "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP). Ciò in considerazione del fatto che, soprattutto all'interno dell'edificato storico, sono frequentemente riscontrabili alloggi in cui sono presenti locali o comunque quantitativi sovradimensionati di superfici accessorie non utilizzabili come vani destinati alla permanenza continuativa delle persone (disimpegno, locali di sgombero, vani privi di finestra, ecc.) e che in caso di verifica effettuata ai sensi del D.M. 05/07/1975 possono portare a risultanze incongruenti rispetto all'effettiva capacità abitativa dell'alloggio.

Nel caso che in esito a tale riscontro risulti una capacità abitativa inferiore a quella derivante dalla verifica effettuata ai sensi del D.M. 05/07/1975, essa sarà assunta come dato definitivo sulla scorta del quale rilasciare l'attestazione.

Potranno altresì essere effettuate ulteriori specifiche considerazioni restrittive da parte dell'Ufficio anche in applicazione di taluni dei contenuti del Regolamento Edilizio Comunale quando la situazione di fatto dell'alloggio risulti in contrasto e comunque in situazione fortemente deficitaria rispetto a quanto in esso previsto (dimensione dei servizi igienici, dotazione di servizi in relazione al numero di occupanti, ecc.).

5) L'attestazione di idoneità alloggiativa rilasciata deve dare atto, sia del numero di persone massimo per cui l'alloggio è considerato idoneo, sia della sussistenza, per lo stesso alloggio, dei requisiti igienico-sanitari di legge.

6) Nel caso di accertata insussistenza dei requisiti igienico-sanitari, e/o di sicurezza o in caso di sovraffollamento, vengono comunicate in forma scritta, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/1990 le problematiche e i motivi ostativi al rilascio dell'attestazione, indicando altresì, qualora tecnicamente possibili, gli eventuali interventi necessari al superamento di tali problematiche.



7) Nel caso in cui venga accertato la presenza di condizioni di sovraffollamento o che esso venga a crearsi a seguito delle procedure per cui è richiesta l'attestazione (ricongiungimento o coesione familiare, contratto di soggiorno, ingressi con decreto flussi, ecc.) l'Ufficio trasmette al richiedente il preavviso di diniego dell'istanza comunicando i motivi ostativi ai sensi dell'art 10 bis della L.241/1990, inoltrando la comunicazione anche all'Ufficio di Stato Civile-Anagrafe ed alla Polizia Municipale.

8) Nel caso invece di istanze determinanti incremento di persone, presentate precedentemente per il medesimo alloggio, di cui non sia noto l'esito effettivo e/o il cui iter procedimentale presso gli organi preposti statali non sia concluso, l'attestato viene rilasciato con annotazione delle richieste precedentemente presentate, come peraltro richiesto ed auspicato anche da parte della Prefettura.

9) Si ha la sussistenza di sovraffollamento quando il numero di residenti e degli eventuali ospiti presenti è superiore a quello massimo consentito sulla base dell'istruttoria. Da tale regime potranno essere esclusi i soggetti di età inferiori a 14 anni compiuti sulla base di specifiche valutazioni che verranno effettuare di volta in volta da parte dell'Ufficio.

Articolo 5 **Superfici e requisiti igienico sanitari**

1) Per la determinazione della superficie utile abitabile dell'alloggio, ai fini del rilascio dell'attestato di idoneità alloggiativa, deve essere presa a riferimento la superficie calpestabile ossia di pavimento di ogni singolo locale ad uso residenziale, quale: cucina, stanze da pranzo e di soggiorno, camere, locali di servizio e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) purché ricompresi all'interno dell'alloggio medesimo.

Non devono essere invece considerati gli accessori indiretti quali magazzini, autorimesse, logge, balconi, locali cantina e di deposito esterni all'alloggio nonché locali sottotetto privi dei requisiti di abitabilità.

La superficie di eventuali scale interne ad uso della singola unità immobiliare è comunque esclusa ad eccezione degli eventuali pianerottoli di partenza o arrivo al piano della scala.

2) Ai fini di quanto stabilito al precedente art. 4 comma 4 non vengono considerati vani utili abitabili (e quindi risultano equiparati a locali accessori) i locali con superficie inferiore a 9,00 mq e tutti i locali privi di apertura diretta con l'esterno, anche nel caso in cui ne sia indicato il remoto utilizzo come locale destinato alla permanenza continuativa delle persone (camera/soggiorno/cucina).

3) I locali presenti all'interno degli edifici di remota costruzione che presentino rapporti aereoilluminanti o altezza inferiori ai minimi di legge sono oggetto di specifica valutazione da parte dell'Ufficio che, in funzione del mantenimento di sufficienti livelli di standard abitativi, può ridurre, in relazione ai medesimi, il numero di abitanti massimo dell'alloggio. Altresì possono essere oggetto di specifica valutazione i locali o comunque le situazioni di lieve carenza di superficie purché nel limite delle tolleranze, come disciplinate dall'art. 198 della L.R. 65/2014.

4) Il **Modulo ST** - Scheda tecnica di valutazione alloggio riporta al suo interno i requisiti igienico-sanitari (derivanti dal D.M. 05/07/1975) oggetto di valutazione e accertamento da parte dell'Ufficio Comunale, che devono essere specificati mediante l'esauriente compilazione da parte del tecnico abilitato incaricato, previo apposito sopralluogo nell'alloggio.



5) Solo per alloggi posti in edifici con autorizzazione o attestazione asseverata di abitabilità successiva alla data 01/01/1992 la suddetta Scheda tecnica di valutazione alloggio può essere sostituita con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (**Modulo DS**), rilasciata dal proprietario dell'alloggio, in cui venga dato atto del mantenimento delle condizioni generali intrinseche dell'alloggio stesso (igienico-sanitarie ed impiantistiche) rispetto a quelle attestata nella autorizzazione/attestazione di abitabilità di cui sopra.

6) Ai fini della valutazione del possesso dei requisiti igienico-sanitari, l'Ufficio provvede ad accertare anche la regolare iscrizione del nucleo familiare del richiedente al registro TARI e al sistema di raccolta rifiuti. L'accertamento della mancata iscrizione comporta la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio dell'Attestazione ai sensi dell'art. 4 comma 2 del presente regolamento fino alla regolarizzazione della relativa posizione ritenendo implicita, nelle valutazioni di carattere igienico-sanitario, anche l'attività di gestione dei rifiuti domestici.

Articolo 6

Termine di conclusione del procedimento

1) Ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Legge n. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi", il procedimento per il rilascio dell'Attestato di idoneità alloggiativa si conclude in 30 (trenta) giorni consecutivi dalla data di presentazione della domanda (fatte salve le interruzioni per integrazioni documentali) con il rilascio dell'attestato o con il diniego al rilascio previa comunicazione dei motivi ostativi formulata ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/1990.

2) Nel caso in cui gli elementi dichiarati dal richiedente non corrispondano ai dati in possesso dell'Amministrazione Comunale, ovvero non sia presentata la documentazione prevista o questa risulti incompleta o illeggibile, il soggetto richiedente è invitato all'integrazione della domanda. In tal caso, i termini di conclusione del procedimento s'interrompono e riprendono a decorrere dalla data di presentazione dell'integrazione.

3) Qualora non venga provveduto all'integrazione entro 90 (novanta) giorni consecutivi dalla data di ricezione della richiesta di documentazione, il procedimento verrà concluso con l'archiviazione d'Ufficio dell'istanza.

4) Su richiesta l'attestato verrà inviato all'indirizzo pec indicato nella domanda di presentazione.

Articolo 7

Validità dell'attestato di idoneità alloggiativa

L'Attestato di idoneità alloggiativa, rimane valido per **un anno** se non intervengono modifiche alle condizioni dell'alloggio. In caso di modifiche al medesimo, anche nel caso in cui l'attestazione sia stata rilasciata prima della decorrenza di un anno, il richiedente dovrà presentare una nuova istanza che tenga conto delle modifiche apportate o comunque incorse.



Articolo 8 Controlli

Al fine della corretta applicazione del presente regolamento, gli Uffici comunale effettueranno controlli, a campione nella percentuale di almeno il 10% delle domande presentate e comunque in tutti i casi in cui verrà ritenuto opportuno, mediante sopralluogo, anche in collaborazione con l'Ufficio di Polizia Municipale, direttamente presso l'alloggio oggetto della richiesta. Nell'ambito di tali sopralluoghi verranno verificate le condizioni igienico-sanitarie, la corrispondenza dell'alloggio, delle superfici e delle altre condizioni dichiarate nell'istanza, o comunque di quanto altro sia ritenuto opportuno per il rilascio dell'Attestato di idoneità alloggiativa.

Articolo 9 Sanzioni

1) Fatte salve le disposizioni relative alle responsabilità e alle relative sanzioni nei casi di dichiarazioni mendaci di cui al D.P.R. 455/2000, in caso di riscontrata non rispondenza di quanto riportato dal Tecnico incaricato nella **Scheda tecnica di valutazione alloggio** e/o nelle planimetrie redatte ai fini del rilascio dell'Attestazione, l'Ufficio comunale provvede a inoltrare la segnalazione agli ordini o collegi professionale di appartenenza ed all'Autorità Giudiziaria per l'applicazione delle sanzioni previste.

2. Qualora tale non rispondenza o dichiarazione mendace venga riscontrata per due volte da parte del medesimo tecnico, l'Amministrazione Comunale adotterà provvedimenti atti ad escludere la possibilità di presentazione di ulteriori elaborati nell'ambito della procedura di idoneità alloggiativa da parte dello stesso Tecnico.

Articolo 10 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore e verrà applicato per le richieste presentate successivamente alla data del 1 dicembre 2024.

Articolo 11 Modulistica

La modulistica allegata al presente regolamento è da considerare parte sostanziale e integrante dello stesso. La Giunta Comunale può apportare modifiche alla modulistica approvata ed allegata al presente regolamento nei casi ritenuti necessari per modifiche di normative sovraordinate, o per la introduzione di correttivi e rettifiche di modesta entità ritenuti necessari per la corretta applicazione e gestione di quanto sopra riportato.