



**COMUNE di  
SAN MARZANO SUL SARNO  
Provincia di Salerno  
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO**

**REGOLAMENTO COMUNALE  
PER IL RILASCIO DELL'ATTESTAZIONE DI  
IDONEITA' ALLOGGIATIVA E DI  
CONFORMITA' AI REQUISITI IGIENICO-  
SANITARI**

**APPROVATO CON DCC N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_**

*Comune di San Marzano Sul Sarno  
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
il Responsabile dott. ing. Giovanni Pellegrino*

28 maggio 2021

## **INDICE:**

**Art. 1) AMBITO DI APPLICAZIONE**

**Art. 2) RIFUGIATI POLITICI**

**Art. 3) SOGGETTI RICHIEDENTI**

**Art. 4) PRESENTAZIONE ISTANZA**

**Art. 5) ISTRUTTORIA DELL'ISTANZA**

**Art. 6) RAPPORTO SUPERFICIE/OCCUPANTI**

**Art. 7) INDICI DI AFFOLLAMENTO E DI SOVRAFFOLLAMENTO**

**Art. 8) VALIDITA' ATTESTAZIONE DI IDONEITA' ALLOGGIATIVA**

**Art. 9) NORME TRANSITORIE E NORME DI RIFERIMENTO**

## **ART. 1**

### **AMBITO DI APPLICAZIONE**

La presente disciplina reca il rilascio dell'attestazione di idoneità dell'alloggio, in attuazione delle leggi nazionali e regionali relative ai requisiti igienico – sanitari dei locali d'abitazione.

Il presente regolamento disciplina il rilascio dell'attestazione di idoneità alloggiativa, in attuazione delle disposizioni vigenti in materia (D.Lgs. 25.07.1998 n. 286 e smi).

Le vigenti normative in materia di immigrazione, stabiliscono che lo straniero residente in Italia debba abitare in un alloggio che, appunto, sia idoneo secondo determinati parametri, che sono gli stessi fissati per tutta l'edilizia residenziale in Italia (D.M. 5 luglio 1975 – circolare Ministero dell'Interno n.7170/2009).

L'attestazione di Idoneità abitativa risulta quindi indispensabile per tutti i cittadini extracomunitari(ovvero cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea ed apolidi) per ottenere:

- a) la sottoscrizione del contratto di soggiorno per lavoro subordinato (art. 5 bis D.Lgs. 25.7.1998 n. 286 ed art. 8-bis, comma 1, del D.P.R. 31.8.1999 n. 394), inclusa per la regolarizzazione dei lavoratori irregolari impiegati in agricoltura, lavori domestici e cura della persona.(D.L. 34/2020);
- b) la carta di soggiorno CE di lungo periodo per sé stesso o per i familiari a carico (art. 16 del D.P.R.31.8.1999 n. 394);
- c) il Visto per familiare al seguito (art. 6, comma 3, del D.P.R. 31.8.1999 n. 394);
- d) l'ingresso per lavoro autonomo;
- e) il ricongiungimento dei familiari, cioè quando deve essere autorizzato l'ingresso dall'estero dei familiari del lavoratore immigrato (art. 29 D.Lgs. 286/1998 e art. 6, comma 1, lett. C, del D.P.R. 31.8.1999 n.394); nel caso di un figlio di età inferiore agli anni 14 (quattordici) al seguito di uno dei genitori, è sufficiente il consenso del titolare dell'alloggio nel quale il minore effettivamente dimorerà (art. 29, comma 3, lett. a);
- f) la coesione familiare, quando i familiari sono già in Italia (art. 30, comma 1, lett. c), D.Lgs. n.286/1998).

## **ART. 2**

### **RIFUGIATI POLITICI**

L'art. 29-bis del D.Lgs. n. 286/1998 stabilisce che "allo straniero al quale è stato riconosciuto lo status di rifugiato politico può richiedere il ricongiungimento familiare per le medesime categorie di familiari e con la stessa procedura di cui all'art. 29. Non si applicano, in tal caso le disposizioni di cui all'art. 29, comma 3" (non necessita di attestazione di idoneità alloggiativa).

## **ART. 3**

### **SOGGETTI RICHIEDENTI**

L'attestazione d'idoneità alloggiativa può essere richiesto da:

- Proprietario dell'alloggio, previa dimostrazione della sussistenza di tale titolo, anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa degli articoli 38 e 47 del D.P.R. n. 445/2000;
- Titolare del contratto di locazione dell'alloggio destinato ad ospitare il richiedente e/o le persone aventi diritto all'occupazione dello stesso, previa presentazione del contratto di locazione regolarmente registrato;
- Titolare di un contratto in comodato d'uso gratuito previa presentazione dello stesso regolarmente registrato;

## **ART. 4**

### **PRESENTAZIONE ISTANZA**

La domanda deve essere redatta mediante apposito modello, in duplice marca da bollo da € 16,00 (onere assolvibile anche in forma telematica) predisposto dal competente servizio comunale destinato al ricevimento dell'istanza negli orari di apertura dello stesso;

in alternativa l'istanza può essere inviata telematicamente utilizzando il predisposto modello postato sul sito web comunale;

L'accettazione della richiesta è subordinata alla presentazione della seguente documentazione:

- documento di identità in corso di validità;
- copia dell'atto di proprietà/dichiarazione sostitutiva di notorietà (caso nel quale la richiesta è presentata dal titolare dell'alloggio) o del contratto di locazione debitamente registrato (caso nel quale la richiesta è avanzata dal locatario);
- copia della dichiarazione della regolare manutenzione dell'impianto di riscaldamento da parte dell'amministratore condominiale o in alternativa del capo casa, nel caso di riscaldamento centralizzato;
- copia del libretto di impianto e dell'ultima revisione utile dello stesso, nel caso di impianto termico autonomo;
- copia delle conformità relative all'impianto elettrico e termo-sanitario relativi all'alloggio nel suo complesso e non solo quelle riferite solo ai singoli apparecchi oggetto di eventuale sostituzione o alle parti comuni dell'immobile in oggetto, rilasciati dai soggetti abilitati ai sensi del Decreto dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37;
- dichiarazione del proprietario dell'alloggio in merito all'assenza di modifiche apportate agli impianti di cui al punto precedente rispetto a quanto certificato dai soggetti abilitati;
- dimostrazione dell'assolvimento dell'onere costituito dal pagamento delle marche da bollo;
- copia avvenuta denuncia TARI;
- attestazione di regolarità dei pagamenti dei tributi comunali da parte del proprietario dell'immobile;
- copia della ricevuta di versamento della quota relativa ai diritti di segreteria comunali.

#### ART. 5

##### ISTRUTTORIA DELL'ISTANZA

Il Servizio comunale competente all'istruzione e rilascio dell'attestazione di cui al presente regolamento, conclude, in assenza di eventuale richiesta di sospensione dei termini da parte del richiedente, il procedimento entro i successivi 30 giorni dal ricevimento dell'istanza.

Nel caso la documentazione allegata risultasse carente, il tecnico comunale incaricato provvede alla richiesta di integrazione documentale necessaria; in questo caso i termini di conclusione del procedimento vengono interrotti e riprendono a decorrere dalla data di presentazione integrativa richiesta.

Il tecnico competente dopo aver verificato la correttezza della documentazione allegata, effettua idoneo sopralluogo dell'alloggio, previa prenotazione concordata con l'occupante dello stesso, al fine di verificarne superfici e le condizioni igieniche - sanitarie dell'alloggio.

Nel caso di evidenti condizioni di antigienicità con presenza di umidità/muffe sulle pareti, il tecnico incaricato invita in loco alla rimozione delle cause di tale antigienicità, concordando un successivo sopralluogo di verifica.

In presenza di dubbia situazione antigienica, il tecnico comunale provvederà a richiedere un sopralluogo, anche congiunto, all'ASL competente per territorio.

Nel caso di insussistenza dei requisiti necessari al rilascio dell'attestazione, il diniego è notificato al richiedente in forma scritta.

#### ART. 6

##### RAPPORTO SUPERFICIE/OCCUPANTI

Il rapporto tra superficie utile dell'alloggio e il numero degli occupanti aventi diritto è determinato secondo quanto disposto dall'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975, unica fonte di riferimento ai sensi della circolare dell'ex Ministero dell'Interno n. 7170 del 18.11.2009.

Tale D.M. prevede che deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi (vedi tabella sotto).

n. persone	Superficie utile (mq.)
1	14
2	28
3	42
4	56
4+n	56 + n x 10

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di logge di balconi. (Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801).

La superficie di eventuali scale interne ad uso della singola unità immobiliare è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

Inoltre la superficie dei monolocali, comprensiva dei servizi, deve essere pari a mq. 28 per una persona ed a mq. 38 per due persone.

Per il ricongiungimento di minori di anni 14 al seguito di uno dei genitori si applicano i benefici previsti dall'ex art. 29 T.U. sull'immigrazione D. Lgs. 268/1998.

Per tutti gli altri requisiti di natura igienico-sanitaria rimangono valide tutte le altre disposizioni contenute nel D.M. 5 luglio 1975.

Un vano viene individuato quale utile solo se dispone di illuminazione e aerazione diretta dall'esterno. Per vano utile si intendono: Sala da pranzo, soggiorno, cucina (vedi comma 3 del presente articolo) camere da letto.

Sono in ogni caso esclusi dal calcolo dei vani utili tutti i locali adibiti a cucina di dimensioni inferiori a 8 metri quadrati se non direttamente illuminati e provvisti di aerazione naturale e gli spazi accessori e di servizio come definiti ed individuati dal DM del 5 luglio 1975 .

I vani sottotetto mansardati, le taverne semi interrato, denominate tali in planimetria, possono essere considerati vani utili e non come accessori se regolarmente autorizzati e, comunque, se aventi i requisiti di abitabilità.

## ART. 7

### INDICI DI AFFOLLAMENTO E DI SOVRAFFOLLAMENTO

Ai sensi del comma 3 dell'art. 29 D. Lvo 286/1998, come modificato dall'art. 1.19 L. 94/2009 (c.d. pacchetto sicurezza) a stabilire che: "(...) lo straniero che richiede il ricongiungimento deve dimostrare la disponibilità:

1. di un alloggio conforme ai requisiti **igienico-sanitari, nonché di idoneità abitativa**, accertati dai competenti uffici comunali (...)

L'ufficio verificherà per tramite della banca dati dell'Anagrafe della Popolazione Residente nel comune di San Marzano Sul Sarno che, nel medesimo alloggio, non abbiamo residenza già altre persone; l'art. 43 del codice civile recita testualmente: "*la residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale*".

Una famiglia anagrafica può essere costituita anche da più nuclei famigliari.

La presenza nell'alloggio di un numero di persone superiore alla capacità alloggiativa dell'appartamento darà luogo al diniego dell'attestazione di idoneità alloggiativa sin quando i parametri non saranno ristabiliti.

## ART. 8

### VALIDITA' ATTESTAZIONE DI IDONEITA' ALLOGGIATIVA

L'attestazione di idoneità alloggiativa ha validità pari a 6 (sei) mesi dalla data di rilascio e non è prevista nessuna proroga.

Alla scadenza dell'attestazione, l'eventuale richiedente deve inoltrare una nuova istanza **o istanza di rinnovo**.

In caso di smarrimento o di necessità di avere una seconda copia (ad es. una copia per Ufficio Territoriale di Governo e una per la Questura), l'avente diritto può richiedere una copia conforme all'originale sottoscritto dal Responsabile del Servizio, motivandone la richiesta.

## Art. 9

### NORME DI RIFERIMENTO E NORME TRANSITORIE

Normativa di riferimento:

- R.D. 1265/1934, T.U.L.S.;
- Direttiva 2003/86/CE;

- D.L. 8 gennaio 2007 n. 5, recante attuazione della direttiva 2003/86/CE, in vigore dal 15 febbraio 2007 (Pubbl. G.U. della Repubblica Italiana n. 25 del 31.01.2007);
- D. Lgs. 3 ottobre 2008 n. 160 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 5, recante attuazione della direttiva 2003/86/CE relativa al diritto di ricongiungimento familiare";
- DM del 5 luglio 1975: "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico - sanitari principali dei locali d'abitazione";
- Legge n. 46 del 05 Marzo 1990 e successive modifiche ed integrazioni;
- D. Lgs. 286/1998 T.U. sull'immigrazione;
- D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994;
- DM. n.37 del 22 gennaio 2008;
- Legge n. 94 del 15 luglio 2009;
- Circolare del Ministero dell'Interno n. 7170 del 18 novembre 2009;
- DPR n. 445 del 28 dicembre 2000 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa";

Per tutto quanto non disciplinato dal presente regolamento, con particolare riferimento alle condizioni di abitabilità e delle caratteristiche dell'alloggio, si rimanda a:

- Regolamento edilizio comunale;
- Testo Unico delle Leggi Edilizie D.P.R. n. 380/2001.