

COMUNE DI MERCATO SARACENO

Provincia di Forlì – Cesena



**REGOLAMENTO PER IL RILASCIO
DELL'ATTESTATO DI IDONEITA' ALLOGGIATIVA
E DISPOSIZIONI IN MATERIA IGIENICO-SANITARIA
AI SENSI DEL D.LGS 286/1998, D.P.R. 394/1999 E L. 94/2009.**

INDICE

Art.1 - Ambito d'applicazione

Art.2 - Soggetti aventi titolo alla presentazione della richiesta.

Art.3 - Presentazione della domanda e documentazione da allegare

Art.4 - Istruttoria delle domande.

Art.5 - Validità

Art.6 - Parametri di riferimento

Art.7 - Pagamento dei diritti

Art.8 - Norme transitorie e finali

Allegati

1. Modulo istanza

2. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà

Art. 1

Ambito d'applicazione

Il presente regolamento disciplina il procedimento amministrativo relativo al rilascio dell'attestato d'idoneità dell'alloggio, in attuazione alle disposizioni dettate dal Decreto Legislativo 25/07/1998 n. 286.

1. Nel testo del presente regolamento il termine "alloggio" può essere sostituito dai termini "immobile", "civile abitazione" ed "unità immobiliare".
2. L'attestato d'idoneità dell'alloggio di cui al presente regolamento è rilasciato solo ed esclusivamente per le unità immobiliari poste nel territorio del Comune di Mercato Saraceno di categoria catastale relativa ad abitazione (da A1 ad A11), con esclusione della categoria A10 (uffici e studi privati).
3. Si precisa che non sono da considerarsi idonee soluzioni abitative che riguardino camere di strutture ricettivo-alberghiere in quanto non rappresentano soluzioni abitative stabili.
4. L'attestato d'idoneità dell'alloggio può essere richiesto da cittadini italiani, comunitari o extracomunitari; in particolare risulta indispensabile per tutti i cittadini non appartenenti all'Unione Europea per ottenere:
 - a) nulla-osta per ricongiungimento familiare – art. 29 comma 3 del D.Lgs. 286/1998 e art. 6 comma 1 lettera c) del D.P.R. 394/1999;
 - b) permesso di soggiorno CE lungo soggiornanti (ex carta di soggiorno) – art. 16 comma 4 lettera b) del D.P.R. 394/1999;
 - c) permesso di soggiorno per coesione familiare – art. 30 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 286/1998;
 - d) contratto di soggiorno per lavoro subordinato (sia primo ingresso che cittadini stranieri già presenti e regolarmente soggiornanti in Italia), inclusa la regolarizzazione delle colf e badanti (legge 03/08/2009 n. 102 e Circolare del Ministero dell'Interno del 18/02/2010) – art. 5 bis del D.Lgs. 286/1998 e art. 8 bis comma 1 del D.P.R. 394/1999;
 - e) permesso di soggiorno per l'ingresso per lavoro autonomo – art. 26 del D.Lgs. 286/1998;
 - f) visto per familiare al seguito – art. 6 comma 3 del D.P.R. 394/1999;
 - g) altre fattispecie previste da norma di legge (decreto flussi).
5. L'attestato d'idoneità dell'alloggio non è richiesto per il ricongiungimento di 1 minore di 14 anni in quanto è sostituita dalla dichiarazione di consenso del titolare dell'immobile nel quale il minore dimorerà, come previsto dalla Circolare del Ministro dell'Interno n. 677 del 20/02/2007.

Art. 2

Soggetti aventi titolo alla presentazione della richiesta.

1. L'attestato d'idoneità alloggiativa può essere richiesto da uno dei seguenti soggetti:
 - a) dal proprietario dell'alloggio, dal titolare di nuda proprietà, dal titolare di diritto di abitazione, dal titolare di riservato dominio e usufruttuario, previa dimostrazione della sussistenza di tale titolo;
 - b) dal conduttore del relativo contratto di locazione, contratto di sub-locazione, comodato d'uso destinato ad ospitare il richiedente e/o persone aventi diritto all'occupazione dello stesso, previa presentazione del contratto regolarmente registrato e trascritto;
 - c) dal soggetto che è residente, domiciliato o ospite nell'immobile.
2. Nei casi di cui alla precedente lett. c) comma 1, lo stesso è tenuto a dimostrare la sussistenza di tale titolo mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. 445/2000, con la quale l'ospitante (il proprietario dell'alloggio ovvero il conduttore del contratto di locazione) attesta che il richiedente dimora stabilmente presso la propria abitazione, oppure presentando la copia della dichiarazione di ospitalità per cittadini extracomunitari (art. 7 D.Lgs. 286/1998).
3. Le dichiarazioni sostitutive devono essere corredate dalla copia di un documento d'identità o altro documento equipollente e in corso di validità del dichiarante, così come previsto dall'art. 35 del D.P.R. 445/2000.

Art. 3

Presentazione della domanda e documentazione da allegare

1. La domanda per il rilascio dell'attestato di idoneità dell'alloggio deve essere redatta su apposito modello predisposto dall'Amministrazione comunale che è reso disponibile on-line sul sito istituzionale dell'ente (www.comune.mercatosaraceno.fc.it) o ritirato presso l' Ufficio Edilizia Privata del Settore Sviluppo e Gestione del territorio del Comune di Mercato Saraceno, previa apposizione di Marca da bollo da €. 16,00.
2. Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:
 - copia documento di identità e del PERMESSO DI SOGGIORNO O CARTA DI SOGGIORNO del richiedente;
 - copia del contratto d'affitto regolarmente registrato; del contratto di comodato regolarmente registrato o dell'atto di compravendita;
 - planimetria dell'unità immobiliare corrispondente allo stato legittimo dello stesso come desumibile da certificato di agibilità o altra documentazione idonea;
 - planimetria catastale dell'immobile aggiornata;
 - copia dell'ultimo rapporto di controllo della caldaia;
 - dichiarazione sostitutiva di notorietà del proprietario che attesti la conformità dell'alloggio (vedi modello allegato);
 - copia documento di identità del proprietario (in corso di validità) in relazione alla dichiarazione succitata;
 - attestazione versamento dei diritti di segreteria;
 - Marca da bollo da €. 16,00 da apporre sull'Attestazione d'idoneità.
 - In caso di ricongiungimento allegare inoltre:

- copia del documento d'identità o passaporto del/i familiare/i da ricongiungere;
 - In caso di permesso per lavoro o decreto flussi allegare inoltre:
 - copia del documento d'identità o passaporto dello straniero.
3. Nel caso che l'alloggio risulti edificato precedentemente all'entrata in vigore del D.M. 05 luglio 1975 (18 luglio 1975 – Gazzetta Ufficiale n. 190) si farà riferimento allo stato legittimo dell'immobile così come definito all'art. 9/bis del DPR 380/2001 e all'art. 10Bis della Legge Regionale 15/2013.
 4. Si precisa che l'attestazione di idoneità dell'alloggio non sostituisce la certificazione di abitabilità/agibilità.

Art. 4

Istruttoria delle domande.

1. L'Ufficio comunale competente all'istruttoria e rilascio della certificazione di cui al presente regolamento provvede a dare comunicazione all'interessato, e per conoscenza al proprietario dell'immobile, dell'avvenuta presentazione e avvio del procedimento ai sensi dell'art. 18 bis della L.241/1990; il procedimento si conclude entro i successivi 30 giorni, determinando il numero degli abitanti insediabili presso l'alloggio in questione o comunicando per iscritto il diniego qualora non sussistano le condizioni per il rilascio dell'attestazione.
2. Nel caso la documentazione allegata risultasse carente, l'Ufficio competente 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 della documentazione integrativa richiesta.
3. Durante l'istruttoria delle domande verrà verificata la completezza formale della documentazione prevista dall'art. 3 del presente Regolamento. Nel dettaglio inoltre l'Ufficio verifica preliminarmente:
 - a) la correttezza dei dati anagrafici del richiedente;
 - b) la correttezza dei dati toponomastici dell'alloggio;
 - c) se per lo stesso alloggio è stato precedentemente richiesto altro certificato di idoneità dell'alloggio;
 - d) la corrispondenza delle categorie catastali di cui all'art. 1 del presente Regolamento;
4. L'attestazione di idoneità alloggiativa non è comunque rilasciata nel caso in cui dall'istruttoria l'alloggio risulti destinato ad un uso diverso da quello della civile abitazione.
5. Il responsabile del procedimento provvede ad esperire eventuale sopralluogo di verifica dell'alloggio.
6. Nel caso in cui l'Ufficio responsabile dell'istruttoria riscontri elementi che portino all'adozione di un diniego, provvederà a comunicare al richiedente in forma scritta la sospensione del procedimento con comunicazione dei motivi ostativi, ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241 del 07 agosto 1990, e invitando lo stesso a presentare per iscritto idonee osservazioni e/o eventuali documenti, entro dieci (10) giorni dal ricevimento della comunicazione. Trascorso tale termine in mancanza di osservazioni, verrà inviato il provvedimento finale di diniego e la richiesta verrà archiviata d'ufficio.

Art. 5

Validità

1. L'attestato di idoneità dell'alloggio non ha scadenza, ma deve essere rinnovato ogni volta che cambiano le caratteristiche o le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

Art. 6

Parametri di riferimento

1. Atteso che il Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 stabilisce i requisiti igienico - sanitari principali dei locali di abitazione e precisa anche i requisiti minimi di superficie degli alloggi in relazione al numero previsto degli occupanti, in particolare l'art. 2 recita *“Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.”*
2. Inoltre, ai sensi dell'art. 3 del succitato D.M. *“...l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.”*
3. 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 ed al netto degli ambienti destinati a cantina e/o sottotetti adibiti a servizi/ripostigli, nonché delle verande, terrazze, balconi, logge e scale interne/esterne indipendentemente dalle dimensioni e dalle altezze dei locali e/o dalla presenza di finestrature.
4. I parametri tecnici minimi per la verifica della conformità igienica sanitaria, nonché dell'idoneità abitativa degli alloggi pubblici e privati per tutti i procedimenti previsti al fine del rilascio delle relative attestazioni, ai sensi del Testo Unico di cui al D.Lgs. 25 luglio 1998 n. 286 e s.m.i. sono:

NUMERO ABITANTI	SUPERFICIE PER ABITANTE
1	28 mq. (per alloggio monostanza comprensivo dei servizi)
1	L'alloggio, nel caso in cui non si tratti di monostanza, dovrà essere composto da una camera da letto della superficie di 9 mq. e da un soggiorno di 14 mq. (ex D.M. 05/07/1975) oltre ai servizi.
NUMERO ABITANTI	SUPERFICIE ALLOGGIO
2	38 mq. (per alloggio monostanza comprensivo dei servizi)
2	L'alloggio, nel caso in cui non si tratti di monostanza, dovrà essere composto da una camera da letto della superficie di 14 mq. e da un soggiorno di 14 mq. (ex D.M. 05/07/1975) oltre ai servizi.
3	42 mq. (per alloggi formati da almeno 3 vani principali)

4	56 mq.
5	66 mq.
6	76 mq.
7	86 mq.
8	96 mq.
Per ogni abitante successivo +10 mq.	

5. Alla superficie di riferimento indicata nella tabella precedente si applica una tolleranza del 2%, al fine dell'individuazione del numero di abitanti insediabili, nel caso di superfici al limite dello scaglione.
6. In caso di non conformità ai requisiti richiesti dalla normativa richiamata sopra, ma in presenza di titolo edilizio legittimo e, in assenza di quest'ultimo, dell'accatastamento di primo di impianto, si terrà conto nell'istruttoria di verifica di tali atti.
7. Gli alloggi dovranno essere muniti di impianto di riscaldamento.
8. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

L' "*angolo cottura*", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 7

Pagamento dei diritti

1. Il rilascio dell'attestato di idoneità dell'alloggio è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita da atto deliberativo della giunta comunale.
2. Il pagamento deve essere effettuato al momento della presentazione della domanda.

Art. 8

Norme transitorie e finali.

1. Per tutto quanto non disciplinato nel presente regolamento, con particolare riferimento alla determinazione della superficie, delle condizioni di abitabilità e delle caratteristiche dell'abitazione si rimanda alle disposizioni vigenti in materia tra cui:

- a) D.M. 5 luglio 1975 ' Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1986 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione;
 - b) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
 - c) Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";
 - d) Legge n. 241 del 07 agosto 1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
 - e) D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 ' Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa;
 - f) Legge 15 luglio 2009 n. 94 ' Disposizioni in materia di sicurezza pubblica.
2. Il presente Regolamento ha efficacia dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dello stesso.

ALLEGATI

- Modulo richiesta;
- Modello dichiarazione sostitutiva di notorietà.