



COMUNE DI GROSSETO
Settore "Servizi alle imprese e al territorio"
Servizio "Supporto Amministrativo al Settore"

**REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RILASCIO DELLE
ATTESTAZIONI DI IDONEITA' ALLOGGIATIVA
AI SENSI DEL D.M. 05/07/1975**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 145 del 10/11/2023

INDICE:

- Art. 1) **AMBITO DI APPLICAZIONE**
- Art. 2) **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**
- Art. 3) **DEFINIZIONI**
- Art. 4) **RIFUGIATI POLITICI**
- Art. 5) **SOGGETTI RICHIEDENTI**
- Art. 6) **PAGAMENTO DEI DIRITTI DI SEGRETERIA**
- Art. 7) **PRESENTAZIONE ISTANZA**
- Art. 8) **ISTRUTTORIA E CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO**
- Art. 9) **RITIRO DELL'ATTESTAZIONE**
- Art. 10) **VALIDITA' DELL'ATTESTAZIONE**
- Art. 11) **RAPPORTO SUPERFICIE/OCCUPANTI**
- Art. 12) **ELENCO DI PROFESSIONISTI ABILITATI ALL'ACCERTAMENTO DEI
REQUISITI MINIMI DI IDONEITÀ DELL'ALLOGGIO AI SENSI DEL D.M
SANITÀ 5.07.1975 E DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI IMMIGRAZIONE
(T.U. 286/1998 - L. 94/2009 – DPR 394/1999)**
- Art. 13) **NORME TRANSITORIE E FINALI**

ALLEGATI :

n. 1 - SCHEDE TECNICHE REQUISITI

n. 2 - MODULO DOMANDA PER INSERIMENTO NELL'ELENCO DEI PROFESSIONISTI
ABILITATI ALL'ACCERTAMENTO DEI REQUISITI MINIMI DI IDONEITÀ ALLOGGIO

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento di rilascio dell'Attestazione di idoneità alloggiativa, in attuazione della normativa vigente in materia (D.Lgs. 25.07.1998 n. 286) relativamente ai requisiti igienico – sanitari dei locali d'abitazione.

2. L'Attestazione di idoneità dell'alloggio, di cui al presente Regolamento, è rilasciata soltanto per gli alloggi posti nel territorio del Comune di Grosseto.

Art. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le vigenti normative in materia di immigrazione stabiliscono che lo straniero, dimorante in Italia, debba abitare in un alloggio idoneo secondo i parametri fissati per tutta l'edilizia residenziale in Italia con il D.M. Sanità 5.07.1975 e la Circolare Ministero dell'Interno n. 7170/2009.

L'Attestazione di Idoneità alloggiativa è 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, D.P.R. 31.8.1999 n. 394), inclusa la regolarizzazione di colf e badanti (Legge 3.08.2009 n. 102 e Circolare del Ministero dell'Interno del 18.02.2010);

b) **la carta di soggiorno CE di lungo periodo per se stesso o per i familiari a carico** (art. 16 D.P.R. 31.8.1999 n. 394);

c) **l'ingresso per lavoro autonomo;**

d) **il ricongiungimento dei familiari**, ovvero quando deve essere autorizzato l'ingresso dall'estero dei familiari del lavoratore immigrato (art. 29 D.Lgs. 286/1998 e art. 6 D.P.R. 31.8.1999 n. 394). Nel caso sia presente 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 dimorerà (art. 29, comma 3, lett. a);

e) **la coesione familiare** che si verifica quando i familiari sono già in Italia (art. 30, comma 1, lett. c), D.Lgs. n. 286/1998).

Art. 3 - DEFINIZIONI

1. Attestazione di idoneità dell'alloggio

E' un documento nel quale si dichiara il numero massimo di persone che un alloggio è idoneo ad ospitare sulla base dei parametri stabiliti dal D.M. Sanità 05/07/1975. Le Attestazioni contengono anche l'indicazione dei requisiti igienico sanitari la cui presenza è necessaria ai sensi del D.Lgs 286/98 e della Legge 94/2009.

2. Alloggio

E' l'immobile con destinazione residenziale nel quale risiede o è domiciliato il cittadino che richiede l'Attestazione di idoneità alloggiativa. Il cittadino può anche richiedere tale Attestazione per il ricongiungimento dei familiari e in tal caso gli stessi potranno anche essere ospitati in un alloggio diverso da quello del richiedente.

3. Vano utile

Viene definito "vano utile" il vano che dispone di illuminazione e aerazione diretta dall'esterno e consta di almeno 9 mq.

Sono vani utili, qualora abbiano le caratteristiche suddette, la sala da pranzo, il soggiorno, la cucina (che in ogni caso dovrà essere superiore a 14 mq), le camere da letto ecc..

Sono in ogni caso esclusi dal calcolo dei vani utili tutti i locali, non direttamente illuminati e sprovvisti di aerazione naturale e gli spazi accessori e di servizio come definiti dal DM Sanità del 5.07.1975 (sottotetti accessibili, taverne, bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, guardaroba ecc..).

4. Documento d'identità e di riconoscimento

Per documento di identità generalmente si intende la carta d'identità in corso di validità. Può essere sostituita dai documenti che, ai sensi dell'art. 35 DPR 445/2000, sono considerati documento di riconoscimento equipollente. Sono equipollenti il passaporto, la patente di guida, la patente nautica, il libretto di pensione, il patentino di abilitazione alla conduzione di impianti termici, il porto d'armi, le tessere di riconoscimento, purché muniti di fotografia, di timbro o di altra segnatura equivalente, rilasciati da un'Amministrazione dello Stato. Rientra nei documenti equipollenti anche il permesso di soggiorno. I documenti equipollenti devono essere in corso di validità.

5. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

Per dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà si intende il documento con cui si possono attestare numerose situazioni che riguardano il soggetto dichiarante oppure altre persone collegate con lo stesso. Ai sensi del DPR 445/2000 può essere utilizzata esclusivamente nei rapporti con le Pubbliche Amministrazioni, con i gestori di Servizi Pubblici e con i soggetti Privati che lo consentano, per attestare che la copia di un documento conservato o rilasciato da una Pubblica Amministrazione è conforme all'originale e/o dichiarare stati (essere proprietario di un immobile, essere erede di una certa persona, etc.), fatti (avere subito danni a causa di una calamità naturale o aver condonato un certo abuso edilizio, etc.), qualità personali (essere titolare d'impresa, non essere soggetto all'imposta sui redditi, etc.) conosciuti direttamente dal cittadino e riferiti a se stesso o ad altri soggetti.

Queste dichiarazioni non sono soggette all'autenticazione della firma e sono esenti da imposta di bollo, essendo sufficiente la sottoscrizione davanti al soggetto ricevente autorizzato o l'invio unitamente a copia di un documento di identità valido.

Art. 4 - RIFUGIATI POLITICI

L'art. 29-bis del D.Lgs. n. 286/1998 stabilisce che *“lo 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 (ovvero il "rifugiato" non necessita di Attestazione di idoneità alloggiativa).

Art. 5 - SOGGETTI RICHIEDENTI

1. L'Attestazione di idoneità dell'alloggio può essere richiesta da uno dei seguenti soggetti, da ora in poi denominati "richiedente":

- a) **dal proprietario dell'alloggio** sito nel Comune di Grosseto;
- b) **dal conduttore dell'alloggio** (con contratto di locazione o comodato);
- c) **da un soggetto ospite nell'alloggio** (con dichiarazione di ospitalità o cessione di fabbricato);
- d) **dal datore di lavoro**.

2. L'istanza, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, deve essere corredata della copia di un documento d'identità o altro documento equipollente del richiedente, in corso di validità, come previsto dall'Art. 35 DPR 445/2000. Qualora il richiedente sia ospite di altro soggetto, l'istanza deve essere corredata anche del documento di identità in corso di validità del soggetto ospitante.

3. Se il richiedente è un cittadino non comunitario, l'istanza deve essere corredata della copia del titolo di soggiorno in corso di validità, unitamente all'eventuale ricevuta attestante l'avvenuto rinnovo del medesimo. Qualora il richiedente sia ospite di altro soggetto, deve essere allegata anche copia del titolo di soggiorno in corso di validità del soggetto ospitante.

4. Il richiedente può avvalersi di un soggetto delegato: la delega deve essere espressa tramite il modello predisposto dall'Amministrazione comunale e corredata da copia del documento d'identità o equipollente del delegato, in corso di validità, ai sensi dell'Art. 35 DPR 445/2000.

Art. 6 - PAGAMENTO DEI DIRITTI DI SEGRETERIA

1. Il rilascio dell'Attestazione di idoneità dell'alloggio, in bollo, è subordinato al pagamento di diritti di segreteria e di bollo nella misura determinata con Delibera di Giunta Comunale.

2. Il pagamento dei diritti di segreteria è effettuato secondo le usuali modalità d'introito dei tributi comunali.

Art. 7 - PRESENTAZIONE ISTANZA

La domanda, in bollo secondo il valore legale (onere assolvibile anche in forma telematica), può essere consegnata a mani, presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE) e deve essere redatta mediante apposito modello fornito dall'Amministrazione comunale e reso disponibile sul sito web alla pagina:

<https://new.comune.grosseto.it/web/servizi/idoneita-alloggiativa-per-i-cittadini-stranieri/>

In alternativa la domanda può essere inviata via email all'indirizzo:

idoneita.alloggiativa@comune.grosseto.it oppure via PEC all'indirizzo:

comune.grosseto@postacert.toscana.it.

oppure tramite il servizio postale con raccomandata A/R indirizzata a: Sportello Unico Edilizia (SUE) – Comune di Grosseto.

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

- documento di identità in corso di validità di tutti i soggetti interessati;
- copia dell'atto di proprietà/dichiarazione sostitutiva di notorietà (nel caso in cui la richiesta è presentata dal titolare dell'alloggio), del contratto di locazione/comodato debitamente registrato (nel caso in cui la richiesta è presentata dal locatario/comodatario) o della dichiarazione di ospitalità/cessione di fabbricato qualora l'istanza sia presentata da un soggetto ospitato;
- una marca da bollo, in originale, secondo il valore legale per il rilascio dell'Attestazione;
- copia della ricevuta di versamento dei diritti di segreteria;
- planimetria catastale dell'alloggio rilasciata dall'Agenzia del Territorio o copia conforme della planimetria depositata agli atti di una pratica edilizia efficace. Questa planimetria può essere sostituita da un rilievo dell'alloggio in scala 1:100 redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione (Geometra, Ingegnere, Architetto, ecc..) debitamente quotato, contenente l'indicazione delle altezze e delle destinazioni di tutti i locali, timbrato e firmato in originale dal tecnico e riportante la seguente dicitura: "*Rilievo in scala 1:100 di immobile con destinazione residenziale, posto in Grosseto, via, numero civico, piano, interno, eventuale scala, rappresentato al catasto fabbricati con foglio, particella, subalterno. Il presente rilievo rappresenta lo stato attuale della predetta unità immobiliare*";
- certificazione/attestazione di abitabilità/agibilità, rilasciata/depositata, alla quale dovrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario dell'immobile, resa ai sensi del DPR 445/2000, contenente l'esplicita indicazione che l'unità immobiliare, dalla data della predetta abitabilità/agibilità, non ha subito modifiche urbanistico-edilizie tali da determinare il rilascio di una nuova attestazione di agibilità/abitabilità e che permangono le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità prescritte dalla normativa vigente;
- nel caso in cui non si disponesse della certificazione/attestazione di

abitabilità/agibilità, dovrà essere presentata una SCHEDE TECNICA di valutazione dell'alloggio, firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione (Geometra, Ingegnere, Architetto, ecc.), con allegata la suddetta planimetria catastale in scala, aggiornata e corrispondente allo stato di fatto attuale o, in alternativa, il rilievo planimetrico in scala, rispondente allo stato di fatto attuale.

La scheda tecnica non deve essere allegata nel caso in cui il/la richiedente sia assegnatario/a di un alloggio di proprietà del Comune di Grosseto.

E' consentito richiedere l'Attestazione di idoneità alloggiativa anche per una porzione dell'immobile, nel caso in cui si disponga solo di una parte dell'alloggio. In questo caso la porzione interessata dell'immobile deve essere precisamente indicata sulla planimetria catastale allegata.

L'istanza per il rilascio dell'Attestazione deve inoltre contenere le seguenti informazioni, espresse sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà:

- a) il motivo della richiesta (tra quelli indicati nella modulistica);
- b) i riferimenti catastali dell'immobile;
- c) i metri quadrati riferiti a ciascun vano utile dell'alloggio, ai sensi del successivo art. 11 del presente Regolamento;
- d) gli estremi di registrazione dell'eventuale contratto di locazione o comodato;
- e) nel caso di discordanza tra i dati dell'alloggio (indirizzo, numero civico, foglio, particella, subalterno ecc..) tra la planimetria catastale e/o la visura catastale e i dati presenti nel contratto di locazione o di comodato d'uso, è necessario allegare una dichiarazione del proprietario dell'alloggio che giustifichi tale discordanza;
- f) nel caso in cui sia in corso una pratica di successione per decesso del proprietario, è necessario presentare una dichiarazione, a firma di uno dei legittimi eredi, completa degli estremi della denuncia di successione e delega o altro atto di assenso da parte degli altri eredi.

Art. 8 - ISTRUTTORIA E CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO

Il Servizio comunale competente all'istruzione e al rilascio dell'Attestazione di cui al presente Regolamento, conclude il procedimento amministrativo entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza (data del protocollo di arrivo).

Nel caso in cui la documentazione allegata all'istanza risultasse carente o incompleta, l'ufficio competente provvede a sospendere i termini del procedimento di cui sopra e ad inoltrare la richiesta di integrazione documentale necessaria. In questo caso i termini di conclusione del procedimento riprendono a decorrere dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta.

Ai sensi dell'art. 2, comma 9 bis della L. 241/1990 e ss. mm. ed ii. in caso di inerzia del responsabile del procedimento il potere sostitutivo è demandato con la Delibera

di Giunta Comunale n. 484 del 9/12/2021 al Segretario Generale del Comune di Grosseto al quale sarà possibile rivolgersi.

ART. 9 - RITIRO DELL'ATTESTAZIONE

L'Attestazione sarà ritirata direttamente dal richiedente o da persona incaricata con delega scritta su modello predisposto dall'Ente, presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE). Al momento del ritiro, il richiedente o il delegato, previa identificazione attraverso documento in corso di validità (carta di identità, passaporto, permesso di soggiorno, patente ecc.. ai sensi dell'art. 35 D.P.R. 445/2000), dovrà produrre, se non previamente allegata all'istanza, apposita marca da bollo in originale, del valore legale, che sarà applicata sull'Attestazione.

Art. 10 - VALIDITA' ATTESTAZIONE DI IDONEITA' ALLOGGIATIVA

L'idoneità alloggiativa è un attestato di conformità tecnica resa dagli uffici tecnici comunali.

Ai sensi della Circolare Ministeriale 17/04/2012 n. 3 l'Attestato di idoneità alloggiativa non è un certificato e quindi:

- non può essere sostituito da una dichiarazione sostitutiva di certificazione (D.P.R. 28/12/2000, n. 445, art. 46);
- non ha scadenza (D.P.R. 28/12/2000, n. 445, art. 41) ma deve essere rinnovato ogni volta cambino le caratteristiche di abitabilità o le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

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

Art. 11 - RAPPORTO SUPERFICIE/OCCUPANTI

Il rapporto tra superficie utile dell'alloggio e numero degli occupanti aventi diritto è determinato secondo quanto disposto dall'art. 2 del D.M. Sanità 5.07.1975, unica fonte di riferimento ai sensi della circolare dell'ex Ministero dell'Interno n. 7170 del 18.11.2009. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi (vedi tabella sotto)

superficie utile (mq.)	n. persone	n. vani
14	1	1
28	2	2

42	3	2
56	4	3

per ciascuno dei successivi 10 mq, si calcoli 1 persona in aggiunta.

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 (D.M. 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 più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

La superficie dei monocalci, comprensiva dei servizi, deve essere pari a mq. 28 per una persona e mq. 38 per due persone.

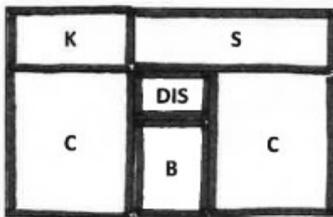
Per il ricongiungimento di minori di anni 14 al seguito di uno dei genitori si applicano i benefici previsti dall'ex art. 29 D.Lgs.268/1998 (T.U. sull'immigrazione).

Per tutti gli altri requisiti di natura igienico-sanitaria rimangono valide tutte le altre disposizioni contenute nel D.M. Sanità 5.07.1975.

Modalità di calcolo - esempio

LEGENDA	
K	= CUCINA
S	= SOGGIORNO
DIS	= DISIMPEGNO
C	= CAMERA
B	= BAGNO
AK	= ANGOLO COTTURA

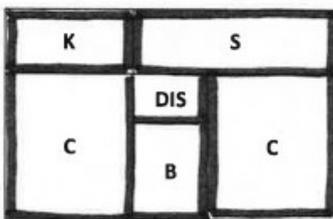
Esempio
CUCINA AUTONOMA Sup. > 14 Mq



Modalità di calcolo

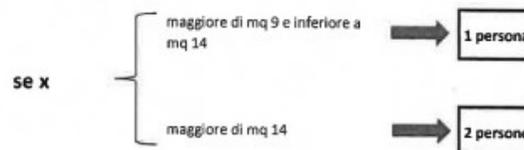
Il soggiorno (S) viene considerato ai fini del conteggio dei vani utili

Esempio
CUCINA AUTONOMA Sup. < 14 Mq

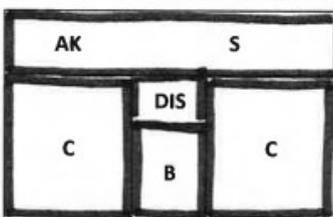


Modalità di calcolo

Superficie soggiorno (S) - 14 mq = X

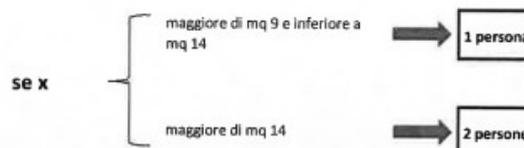


Esempio
CUCINA con angolo cottura



Modalità di calcolo

(AK + S) - 15,50 mq = X



Art. 12 - ELENCO DI PROFESSIONISTI ABILITATI ALL'ACCERTAMENTO DEI REQUISITI MINIMI DI IDONEITÀ DELL'ALLOGGIO AI SENSI DEL D.M. SANITÀ 5.07.1975 E DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI IMMIGRAZIONE (T.U. 286/1998 E SS.MM.II. - L. 94/2009 – DPR 394/1999)

Il Comune di Grosseto con Determinazione Dirigenziale N. 2509 del 28/10/2022 ha approvato il modello di "Scheda Tecnica di rilevamento" (allegata in appendice al presente Regolamento), con la quale un tecnico abilitato all'esercizio della professione (ingegnere, geometra, architetto, ecc..) attesta il numero dei vani utili degli alloggi e il numero massimo di abitanti consentiti, ai sensi del D.M. Sanità 05.07.1975, nonché la presenza dei requisiti igienico-sanitari richiesti dalla normativa.

Allo scopo di agevolare la cittadinanza interessata, talvolta in condizioni di maggiore fragilità, e favorire un accesso alle condizioni di mercato più vantaggiose, il presente Regolamento istituisce un elenco dei Professionisti Abilitati alla redazione della "Scheda Tecnica di rilevamento" suddetta. L'elenco suddetto non è vincolante e il richiedente può rivolgersi a qualsiasi tecnico, purchè abilitato e iscritto al rispettivo Ordine/Albo professionale.

L'elenco dei professionisti abilitati è consultabile liberamente presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE), l'Ufficio comunale URP e lo Sportello Info.immigrati del CoeSO ed è altresì disponibile sul sito web alla pagina:

<https://new.comune.grosseto.it/web/servizi/idoneita-alloggiativa-per-i-cittadini-stranieri/>

Possono presentare domanda per essere inseriti nell'elenco dei professionisti abilitati:

- Geometri iscritti al Collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Grosseto;
- Architetti iscritti all'Ordine degli architetti della provincia di Grosseto;
- Ingegneri iscritti all'Ordine degli ingegneri della provincia di Grosseto;
- Periti Agrari iscritti al Collegio dei periti agrari e dei periti agrari laureati della provincia di Grosseto;
- Periti Industriali iscritti all'Albo dei periti industriali e dei periti industriali laureati della provincia di Grosseto;
- Dottori Agronomi e Dottori Forestali iscritti all'Ordine nazionale dei dottori agronomi e dottori forestali;
- Dottori Geologi iscritti all'Ordine dei dottori geologi della Regione Toscana.

I professionisti potranno richiedere in ogni momento l'inserimento nell'elenco suddetto attraverso il modulo allegato in appendice al presente Regolamento e dovranno comunicare ogni variazione dei propri riferimenti, per consentire il puntuale aggiornamento dell'elenco. Le richieste di inserimento ed ogni variazione dei dati forniti, munite di timbro e firma originale, con allegato documento di identità

in corso di validità, dovranno essere presentate direttamente allo Sportello Unico Edilizia (SUE) oppure inviate via PEC all'indirizzo:

comune.grosseto@postacert.toscana.it

Art. 13 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Per tutto quanto non disciplinato dal presente Regolamento, si rimanda a:

- Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- Testo Unico Edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001;
- D.M. Sanità 5.07.1975 *“Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico - sanitari principali dei locali d'abitazione”*;
- D.Lgs 286/1998 e ss.mm.ii.;
- DPR 394/1999 e ss.mm.ii.;
- DPR 445/2000 e ss.mm.ii.;
- Legge 241/1990 e ss.mm.ii..

L'approvazione di tutti i moduli afferenti al procedimento amministrativo disciplinato dal presente Regolamento e l'eventuale modifica successiva degli stessi per l'adeguamento alle normative vigenti e alle variazioni nella struttura organizzativa dell'Ente sono demandate al Settore competente dell'Amministrazione comunale che le approverà con Determina Dirigenziale.

