



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

“Medaglia d'Argento al Merito Civile”

**Settore FRONT – OFFICE
U.O.C. Territorio e sviluppo**

REGOLAMENTO

PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI IDONEITÀ DELL'ALLOGGIO

**(Approvato con Deliberazione C.C. N. 90 del 29 Novembre 2014)
(Modificato con Deliberazione C.C. N. 79 del 28 Novembre 2015)**

INDICE

Art. 1 – Ambito di applicazione.....	
Art.2 – Soggetto avente titolo alla presentazione della richiesta.....	
Art.3 – Presentazione della domanda e documentazione.....	
Art.4 - Istruttoria delle domande.....	
Art.5 - determinazione dell' idoneità abitativa.....	
Art.6 - Termine di conclusione del procedimento per il rilascio del certificato d' idoneità dell'alloggio.....	
Art. 7 - Rilascio e validità del certificato.....	
Art. 8 Norme transitorie e finali.....	

Art. 1 – Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio, in attuazione delle leggi nazionali e regionali concernenti: la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero; la disciplina regionale per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica; le norme relative all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali d'abitazione.

Art.2 – Soggetto avente titolo alla presentazione della richiesta

- a) Il certificato d'idoneità dell'alloggio può essere richiesto al Comune di Monsummano Terme da cittadini italiani, comunitari, neocomunitari che a qualsiasi titolo necessitano del certificato, nonché dai cittadini extracomunitari che intendono:
- chiedere il nulla-osta al ricongiungimento familiare con il proprio nucleo familiare – art. 29 del D.Lgs. 25 luglio 1998 n.286 e art. 6 comma1 lettera c) del D.P.R. 31 agosto 1999 n.394;
 - chiedere il rilascio della Carta di Soggiorno per i propri familiari – art.9 del D.Lgs. 25 luglio 1998, n.286 e art.16 del D.P.R. 31 agosto 1999 n.394;
 - sottoscrivere con il datore di lavoro il contratto di soggiorno – art.5 del D.Lgs. 25 luglio 1998, n.286 e art.8 bis del D.P.R. 31 agosto 1999 n.394;
 - chiedere prestazioni di garanzia per l'accesso al lavoro – art.23 D.Lgs. 25 luglio 1998, n.286 e art.34 del D.P.R. 31 agosto 1999 n.394.
- b) il certificato d'idoneità dell'alloggio può essere richiesto:
- dal proprietario dell'alloggio;
 - dal conduttore del relativo contratto di locazione,
 - dal soggetto che è residente o domiciliato o ospite nell'immobile,
 - da un delegato del richiedente.
- c) nel caso che il certificato è richiesto da un delegato, la delega deve essere redatta secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale e corredata da copia del documento d'identità o equipollente, in corso di validità, ai sensi dell' D.P.R. 445/2000, del delegante.
- d) nel caso in cui la domanda di rilascio del certificato è presentata dal proprietario dell'alloggio, lo stesso è tenuto a dimostrare la sussistenza di tale titolo,(allegare atto di proprietà) mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del D.P.R. 445/2000 sul modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.
- e) nel caso in cui la domanda di rilascio del certificato è presentata dal conduttore del contratto di locazione, lo stesso è tenuto a dimostrare la sussistenza di tale titolo,(allegare contratto di locazione) mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del D.P.R. 445/2000 sul modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.
- f) nel caso in cui la domanda di rilascio del certificato è presentata da un soggetto ospite dell'immobile, o ivi residente ovvero domiciliato, lo stesso è tenuto a dimostrare la sussistenza di tale titolo, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi degli articoli 38 e 47 del D.P.R. 445/2000 sul modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, con la quale l'ospitante (proprietario dell'alloggio, ovvero il conduttore del contratto di locazione) attesta che il richiedente dimora stabilmente presso la propria abitazione.
- g) 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. n.445/2000.

Art.3 – Presentazione della domanda e documentazione

α) la domanda per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente sull'apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale che può essere:

ritirato presso l'ufficio urbanistica/Edilizia privata nei giorni di apertura al pubblico in via Fermi n. Monsummano Terme;

e successivamente consegnato/spedito: all'ufficio protocollo del Comune di Monsummano Terme posto in p.za IV novembre;

Il modello della domanda e la relativa documentazione può essere scaricato dal sito del Comune di Monsummano terme (www.comune.monsummano-terme).

β) alla domanda di certificazione per idoneità alloggio con marca da bollo da € 16,00, oltre alle dichiarazioni di cui all'articolo precedente, deve essere allegata:

- versamento di un corrispettivo a titolo di diritti di istruttoria da versare sul conto corrente intestato al comune di Monsummano Terme n. 00109512 – Servizio Tesoreria pari a € 20,00 ;
- dichiarazione a firma di tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al Decreto Ministeriale 5 luglio 1975. Alla dichiarazione del tecnico dovranno essere allegati i seguenti documenti :

1. Relazione tecnica descrittiva contenente:

- i dati relativi a licenze/concessioni edilizie rilasciate;
- eventuali attestazioni di abitabilità;
- dichiarazioni di conformità degli impianti o dichiarazioni che detti impianti non hanno subito variazioni e che sono tuttora a norma;
- dichiarazione che l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento e non esistono tracce di umidità e condensazione;

2. Planimetria dell'alloggio con misure dei locali e relative altezze, loro destinazione, superficie dei vani e verifica delle superfici aereo/illuminanti;

- planimetria catastale dell'alloggio rilasciata dall'Agenzia del Territorio, in copia conforme;

c) copia di documento d'identità del richiedente e/o dell'ospitante o d'altro documento equipollente e in corso di validità così come previsto dall'art.35 del D.P.R. 445/2000.

d) dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000, che attesti il numero complessivo dei soggetti che risiedono o sono domiciliati nell'alloggio.

Art.4 - Istruttoria delle domande

1. l'ufficio competente dell'amministrazione comunale istruisce, nei successivi 10 giorni, la pratica e conclude il procedimento nei termini di cui all'art.7 del presente regolamento determinando il numero delle persone per le quali l'alloggio risulta idoneo.

2. durante l'istruttoria delle domande l'ufficio competente verifica:

- a) la correttezza dei dati anagrafici del richiedente;
- b) la correttezza dei dati toponomastici dell'alloggio oggetto del certificato;
- c) se per lo stesso alloggio è stato precedentemente richiesto altro certificato di idoneità dell'alloggio e se dall'anagrafe l'alloggio risulti occupato da altri residenti eventualmente appartenenti anche a nucleo familiare anagrafico diverso da quello del richiedente;
- d) il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili;
- e) la tariffa rifiuti da parte del soggetto obbligato ai sensi della vigente normativa;
- f) la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

3. ai fini della verifica di cui al comma precedente, l'ufficio competente al rilascio del certificato di idoneità dell'alloggio concorre con i soggetti gestori dei tributi alle attività necessarie ad individuare gli utenti assoggettati al versamento della tariffa nonché al controllo dei dati dichiarati nella denuncia originaria ovvero nelle successive denunce di variazione.
4. nel caso in cui il soggetto obbligato ai sensi della vigente normativa non abbia provveduto al pagamento delle imposte comunali l'ufficio sospende l'istruttoria e invita il richiedente alla regolarizzazione della sua posizione nei successivi 30 giorni. Dell'avvenuto o omesso pagamento è data comunicazione al soggetto gestore della tariffa.
5. Qualora a seguito delle verifiche effettuate dal personale tecnico si ravvisassero difformità dello stato della planimetria presentata rispetto ad atti in possesso dell'Amministrazione, l'ufficio può procedere comunque al rilascio del certificato, comunicando all'ufficio competente (vigilanza edilizia) la necessità di accertamento sull'immobile oggetto di certificato.
6. il certificato di idoneità alloggiativa non è rilasciato nel caso in cui dall'istruttoria l'alloggio risulti destinato ad un uso diverso da quello di civile abitazione. Il diniego è comunicato al richiedente in forma scritta.
7. nel caso in cui, a seguito delle verifiche condotte ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c, nell'alloggio risultino residenti o domiciliati un numero di persone superiore a quello per cui l'alloggio risulta idoneo, l'ufficio procede comunque al rilascio della certificazione, specificando sul certificato stesso, che : “ dalle dichiarazioni e dai dati di cui questa Amministrazione è in possesso, risulta che il suddetto alloggio è occupato da un numero di persone superiore rispetto a quello per cui lo stesso è idoneo”.
8. il certificato di idoneità è rilasciato nei termini previsti dal presente regolamento, dall'Ufficio Edilizia Privata posto in via Fermi, nei giorni di apertura.

Art.5 - determinazione dell'idoneità abitativa.

1. richiesta di certificato di idoneità alloggiativa per il rilascio del Permesso di Soggiorno, per soggiornanti di lungo periodo, per rinnovo/rilascio del Permesso di soggiorno, per contratto di lavoro.
2. richiesta di certificato di idoneità alloggiativa per il ricongiungimento familiare.

La normativa di riferimento sia in caso di certificazione di idoneità alloggiativa per il rinnovo permesso di soggiorno o carta di soggiorno, che per certificato ai fini del ricongiungimento familiare è il D.M. 05/07/1975 e s.m.i. il quale stabilisce che deve essere assicurata una superficie non inferiore a 14 mq. per i primi 4 abitanti e non inferiore a 10 mq. per ciascuno dei successivi. Inoltre indica idoneo per una persona un vano utile di almeno 9 mq. e per due persone un vano utile di almeno 14 mq..

Ai fini del presente regolamento si intendono vani utili tutti quelli che possono essere utilizzati per il pernottamento (camere, soggiorni, studi ecc) con funzione diversa dalla cucina e da vani accessori (bagni, ripostigli, disimpegno ecc) inoltre dovranno essere dotati di illuminazione e aerazione naturale diretta, altezza minima almeno 2,70m. Ed una superficie superiore a 9 mq. per una persona e 14 mq. per due persone.

In merito a quanto sopra si specifica che:

- a) qualora l'abitazione sia dotata di una cucina con superficie superiore a 14 mq. il soggiorno può essere considerato ai fini del pernottamento;
- b) qualora l'abitazione sia dotata di cucina con superficie inferiore a 14 mq. la porzione di soggiorno che può essere considerata ai fini del pernottamento è quella rimanente esclusi i primi 14 mq. e purchè sia raggiunto il minimo di superficie previsto per il vano utile (9mq.);
- c) qualora l'abitazione sia dotata di soggiorno con angolo cottura, la porzione di soggiorno che può essere considerata ai fini del pernottamento è quella rimanente esclusi i primi 15,50 mq. e purchè sia raggiunto il minimo di superficie previsto per il vano utile (9mq.);
- d) i vani per il pernottamento con superficie superiore a 9 mq., possono risultare idonei per più persone purchè sia garantita una superficie di almeno 5 mq. per ogni posto letto in aggiunta;
- e) i vani sottotetto, mansardati, interrati e seminterrati, denominati tali in planimetria, possono essere considerati vani utili qualora un atto autorizzativo del Comune di

Monsummano Terme, ovvero l'Agenzia del Territorio, li abbia individuati come vani e non come accessori.

- f) I monocali con superficie inferiore a 30 mq. sono ritenuti idonei solo ad una persona .

Art.6 – Termine di conclusione del procedimento per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio

1. ai sensi dell'art.2 comma 2 della L. n.241/1990 e s.m.i. " Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi", il procedimento di rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio si conclude in trenta giorni lavorativi dalla data di presentazione.
2. il termine di cui al precedente comma inizia a decorrere dalla data di presentazione della domanda all'ufficio protocollo del Comune di Monsummano Terme.
3. nel caso in cui gli elementi dichiarati dal richiedente non corrispondono ai dati in possesso dell'Amministrazione comunale ovvero non sia presentata la documentazione di cui ai precedenti articoli, il soggetto richiedente è invitato all'integrazione della domanda, mediante i consueti mezzi di comunicazione. In tal caso i termini di conclusione del procedimento s'interrompono e riprendono a decorrere dalla presentazione della documentazione integrativa.
4. decorsi novanta giorni dalla data di presentazione della domanda senza che il certificato emesso sia ritirato dal richiedente ovvero senza che il richiedente produca la documentazione richiesta, il procedimento s'intende archiviato e deve essere presentata una nuova domanda.

Art. 7 Rilascio e validità del certificato

1. Il rilascio del certificato d'idoneità all'alloggio è subordinato all'imposta di bollo nella misura di legge.
2. il certificato ha validità di sei mesi dalla data di rilascio, così come previsto dall'art.41 comma 1 del D.P.R. n.445/2000.

Art. 8 Norme transitorie e finali

Per tutto quanto non disciplinato dal presente regolamento, con particolare riferimento alla determinazione della superficie , delle condizioni d'abitabilità e delle caratteristiche dell'abitazione si rimanda:

- α) DM 5 luglio 1975:" modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico – sanitari principali dei locali d'abitazione.;
- β) Legge Regionale n.96 del 20/12/1996 "*disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*", come modificata dalla L.R. n.41/2015
- γ) Classificazione catastale degli immobili per il comune di Monsummano Terme;
- δ) DPR n.445 del 28 dicembre 2000 "disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa"