

# **COMUNE DI SERINO**

## **Linee guida per il rilascio degli Attestati di idoneità alloggiativa**

**Approvato con Delibera di Giunta Comunale  
n. 10 dello 09/01/2024**

## INDICE

<b>Articolo 1</b> : Ambito d'applicazione	- pag. 2
<b>Articolo 2</b> : Richiesta dell'Attestato	- pag. 2
<b>Articolo 3</b> : Presentazione della domanda e documentazione allegata	- pag. 3
<b>Articolo 4</b> : Istruttoria delle domande	- pag. 5
<b>Articolo 5</b> : Superficie e requisiti igienico sanitari	- pag. 5
<b>Articolo 6</b> : Termine di conclusione del procedimento	- pag. 7

### **Allegati:**

**Modello 1** – Richiesta Attestato idoneità alloggio;

**Modello 2** – Dichiarazione del richiedente del numero occupanti alloggio;

**Modello 3** – Dichiarazione del proprietario su caratteristiche alloggio;

**Modello 4** – Dichiarazione del tecnico su requisiti igienico sanitari alloggio;

**Modello 5** – Dichiarazione del tecnico su idoneità e sicurezza impianto elettrico;

Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti linee guida, con particolare riferimento alla determinazione delle superfici, delle condizioni d'abitabilità e delle caratteristiche dell'abitazione, si rimanda a:

- **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”;
- **D.M. 22.01.2008 n. 37**: “Norme per la sicurezza degli impianti”, del 05/03/1990, e relativi decreti applicativi;
- **Legge n.10/1991**: “Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale”, del 09/01/1991, e successive modifiche e integrazioni;
- **D.M. n. 37/2008**: “Regolamento ... installazione impianti all'interno degli edifici”;
- **D.P.R. n.445/2000**: “Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa”, del 28/12/2000, e successive modifiche e integrazioni;
- **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;

## **Articolo 1** **Ambito d'applicazione**

Le presenti disposizioni regolamentari disciplinano il rilascio dell'attestato di idoneità dell'alloggio in attuazione delle leggi nazionali in relazione alle norme relative all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali d'abitazione.

**L'Attestato di Idoneità Alloggiativa è necessario per la presentazione delle richieste di:**

- 1) Nulla osta per ricongiungimento familiare**  
(art.6, comma 1, lettera c) del D.P.R. n.394/1999 e s.m.i.);
- 2) Visto per familiari al seguito**  
(art.6, comma 3, del D.P.R. n.394/1999 e s.m.i.);
- 3) Permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo**  
(ex carta di soggiorno) - (art.9, comma 1, del D. Lgs. n.3/2007 e s.m.i.);
- 4) Contratto di soggiorno per lavoro subordinato**  
(art.8 bis, comma 1, del D.P.R. n.394/1999);
- 5) Coesione familiare**  
(art.30, comma 1, lettera c) del D. Lgs. n.286/1998 e s.m.i.);
- 6) Permesso di soggiorno per lavoro autonomo**  
(art.26, comma 3, del D. Lgs. n.286/1998 e s.m.i.);
- 7) Permesso di soggiorno per inserimento nel mercato del lavoro o  
Richiesta di prestazioni di garanzia per l'accesso al lavoro**  
(art.23 del D. Lgs. n.286/1998 e art.34 del D.P.R. n.394/1999 es.m.i.);

**L'Attestato di Idoneità Alloggiativa non è necessario per:**

- 1) Ricongiungimento o coesione familiare con cittadino/a italiano/a**  
(art.30 del D. Lgs. n.286/1998 e s.m.i.);
- 2) Ricongiungimento familiare o coesione familiare con un minore straniero di età inferiore a 14 anni** (qualora nell'alloggio non siano già presenti altri minori di anni 14) –  
(art.29 del D.Lgs. n.286/1998 come modificato dalla Legge n.94/2009 e s.m.i.);
- 3) Ricongiungimento familiare a favore di rifugiati politici;** (art.29-bis del D. Lgs. n.286/1998 es.m.i.);
- 4) Rilascio di Permesso di soggiorno temporaneo di primo ingresso o suo rinnovo;**  
(art. 5 del D. Lgs. n.286/1998 e s.m.i.);

Nota Bene:

**Non è consentito il ricongiungimento di coniuge o genitore che risulti coniugato con cittadino straniero regolarmente soggiornante con altro coniuge nel territorio nazionale.**

## **Articolo 2** **Richiesta dell'Attestato - Soggetti aventi titolo alla presentazione**

L'Attestato di idoneità alloggiativa per gli alloggi compresi nel territorio del Comune di Serino può essere richiesto utilizzando esclusivamente i Modelli predisposti dalla Amministrazione Comunale allegati alle presenti Linee Guida.

**Possono presentare richiesta di Attestazione di idoneità alloggiativa i seguenti soggetti (richiedenti):**

- **il proprietario dell'alloggio;**
- **l'usufruttuario dell'alloggio;**
- **il conduttore del contratto di locazione o comodato**  
che ospita il richiedente e/o le persone aventi diritto all'occupazione dello stesso;
- **una persona ospitata nell'alloggio**  
dal soggetto titolare del contratto di affitto/comodato o dal proprietario dell'alloggio;

**A) Il soggetto richiedente deve compilare e sottoscrivere:**

il **Modello 1** – Richiesta di Attestazione di idoneità alloggiativa;

Il Modello deve essere sottoscritto anche dagli altri soggetti ivi indicati che in tal modo dichiarano di avere conoscenza della richiesta e di concordare con il suo contenuto, accettando l'ospitalità dei residenti attuali e dando il proprio consenso all'arrivo di eventuali nuovi residenti (sottoscrizione della Liberatoria).

**B) Il proprietario dell'alloggio o l'eventuale usufruttuario, devono inoltre**

**C) compilare e sottoscrivere:**

- il **Modello 2** – Dichiarazione numero occupanti;
- il **Modello 3** – Descrizione alloggio;  
allegando:
- il **Modello 4** – Dichiarazione tecnica di idoneità alloggiativa;
- il **Modello 5** – Dichiarazione tecnica di regolarità degli impianti;  
(solo in caso di impianti elettrici realizzati prima del 13/03/1990)

Tutti i Modelli sopra indicati (ed in generale tutte le dichiarazioni sostitutive) devono essere corredate dalla copia di un documento d'identità in corso di validità o da altro documento equipollente del dichiarante, così come previsto dall'art.35 del D.P.R. n.445/2000 e, nel caso di cittadini stranieri, da permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

**L'amministrazione comunale può provvedere ad effettuare controlli a campione delle dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. n.445/2000.**

### **Articolo 3**

#### **Presentazione della domanda e documentazione allegata**

La domanda per il rilascio dell'attestato di idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente sull'apposito modello predisposto dall'amministrazione comunale che può essere reperito in formato cartaceo presso:

**Ufficio Tecnico - Urbanistica.**

**a)**

Le presenti Linee guida, il modello della domanda e la relativa documentazione possono essere anche scaricati, in formato digitale PDF, dal sito web del Comune di Serino: <https://www.comune.serino.av.it>.

Il modello compilato dovrà successivamente essere consegnato al Protocollo generale del Comune di Serino oppure inviato via PEC: [urbanistica@pec.comune.serino.av.it](mailto:urbanistica@pec.comune.serino.av.it).

**Alla richiesta di Attestato** - debitamente compilata, datata e firmata, comprensiva dei Modelli sopra indicati - devono essere allegati obbligatoriamente:

➤ **Da parte del Proprietario o dell'Usufruttuario dell'alloggio:**

- copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti** (elettrico, riscaldamento, condizionamento se presente) redatti ai sensi del D.M. n.37/2008 o delle previgenti normative. In particolare :
  - **per impianti elettrici realizzati prima del 13/03/1990 :**  
**Modello 5** - dichiarazione sostitutiva di atto notorio di possesso dei requisiti minimi indicati dall'art.6, comma 3, del D.M. n.37/2008;
  - **per impianti elettrici realizzati tra il 13/03/1990 e il 28/03/2008 :** Dichiarazione di Conformità ai sensi della Legge n. 46/1990 oppure – in assenza di questa – Dichiarazione di Rispondenza (**DI.RI.**) redatta da professionista abilitato ai sensi dell'art.7, comma 6 del D.M.n.37/2008;
  - **per impianti realizzati dopo il 28/03/2008 :**  
Dichiarazione di Conformità (**DI.CO.**) ai sensi del D.M. n.37/2008;
- copia di planimetria catastale** in scala (non ridotta, non ingrandita, non parziale) dell'alloggio che corrisponda allo stato attuale dell'alloggio.  
Qualora lo stato attuale dell'alloggio non corrisponda alle risultanze catastali dovrà essere dichiarato il motivo della non corrispondenza e fornita pianta o rilievo dell'alloggio (in originale - in scala 1:100 oppure 1:200) redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione (Geometra, Ingegnere, Architetto, Perito Edile), contenente l'indicazione dei riferimenti catastali, indirizzo immobile, destinazione e misure, comprensiva delle altezze (min. max e media) di ogni locale, datata, timbrata e firmata dal tecnico in originale.
- Copia di un proprio valido documento di identità.**  
In caso di cittadino straniero è necessario allegare anche il permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità (se in possesso di documenti scaduti allegare copia dei versamenti effettuati per il rinnovo).

➤ **Da parte del Richiedente :**

- Copia di un valido documento di identità** di tutti i soggetti indicati nella richiesta di attestato di idoneità alloggio (proprietario, richiedente, affittuario, comodatario, ospite, familiari ricongiunti, badanti o lavoratori in ingresso, ect.):
  - Nel caso di cittadini comunitari fotocopia passaporto o carta d'identità del proprio paese.
  - Nel caso di cittadini extracomunitari copia del documento di regolare soggiorno in Italia (permesso di soggiorno, permesso di soggiorno CE, carta di soggiorno) in corso di validità (se in possesso di documenti scaduti allegare copia dei versamenti effettuati per il rinnovo).
  - Nel caso di cittadini extracomunitari ancora senza documenti italiani dovrà essere consegnata copia del passaporto del proprio paese ed eventuale visto di primo ingresso.
- Copia del contratto debitamente registrato in caso di locazione/comodato**, anche se la richiesta viene fatta da persona diversa dal locatario/comodatario;
- Modello 4** (dichiarazione tecnica dei requisiti igienico-sanitari)
- dichiarazione del proprietario** dell'alloggio di esplicito consenso all'ingresso di persone aggiuntive alle presenti (liberatoria a pag. 4 del **Modello 1**);
- dichiarazione dell'eventuale affittuario ospitante**, diverso dal richiedente e non proprietario dell'alloggio, di esplicito consenso all'ingresso di persone aggiuntive alle presenti (liberatoria a pag. 4 del **Modello 1**);
- Copia del contratto di lavoro stipulato in caso di richiedente per motivo di lavoro subordinato;**
- copia di eventuali precedenti attestati di idoneità** rilasciati per l'alloggio;
  
- copia dell'attestazione di avvenuto pagamento TARI** (Tassa Rifiuti Solidi Urbani) relativa all'ultimo mese di fatturazione o, nel caso di nuova occupazione dell'alloggio, copia della denuncia di nuova utenza;
- n. 1 marca da bollo da €16,00** da apporre sulla domanda;
- ricevuta del pagamento di € 5,16 diritti di segreteria** eseguito, a nome del richiedente.

- 1)** L'ufficio competente dell'amministrazione comunale istruisce la pratica nei successivi 30 (trenta) giorni consecutivi e conclude il procedimento nei termini di cui all'art.6, punto 1), delle presenti linee guida determinando il numero delle persone per le quali l'alloggio risulta idoneo.
- 2)** Durante l'istruttoria delle domande, l'ufficio competente dell'Amministrazione comunale verifica:
  - a)** la correttezza e completezza della documentazione presentata;
  - b)** la correttezza dei dati anagrafici del richiedente, dell'eventuale affittuario e del proprietario;
  - c)** la correttezza dei dati toponomastici e catastali dell'alloggio oggetto dell'attestato;
  - d)** se per lo stesso alloggio è stato precedentemente richiesto altro attestato di idoneità dell'alloggio e/o se dall'anagrafe l'alloggio risulti occupato da altri residenti eventualmente appartenenti anche a nucleo familiare anagrafico diverso da quello del richiedente e comunque per nominativi diversi o in numero diverso da quello dichiarato nella domanda;
  - e)** la verifica del pagamento della Tassa Rifiuti – TARI, o l'iscrizione a ruolo, da parte dei soggetti obbligati ai sensi della vigente normativa;
- 3)** Nel caso in cui, a seguito delle risultanze delle verifiche condotte ai sensi del punto 2 lettera d), nell'alloggio risultino anagraficamente residenti o domiciliati un numero di persone superiore o con nominativi diversi rispetto al dichiarato nella domanda l'ufficio considera prevalente la risultanza anagrafica a meno che non sia presente domanda al Servizio Anagrafe, da parte del proprietario dell'immobile, di cancellazione anagrafica coatta per residenti ancora anagraficamente iscritti ma irreperibili e/o non più presenti nell'immobile stesso. Se i nominativi anagrafici presenti risultano diversi o superiori dal dichiarato nella domanda, l'ufficio procede comunque al rilascio della attestazione di idoneità dell'alloggio apponendo sull'attestato stesso la dicitura *“Dalle dichiarazioni e dai dati di cui questa Amministrazione è in possesso, risultano incongruenze anagrafiche rispetto a quanto dichiarato dal richiedente”*.
- 4)** Nel caso in cui l'Ufficio Tecnico lo ritenga opportuno, in considerazione di vetustà dell'immobile e/o non trasparenza della documentazione presentata, potrà discrezionalmente chiedere la consegna di documentazioni ulteriori diverse da quelle elencate.

#### **L'Attestato di idoneità alloggiativa non sarà rilasciato se:**

- ✓ staticamente precario o evidentemente non abitabile;
- ✓ destinato ad uso diverso, catastalmente o di fatto, da quello di civile abitazione e/o immobile integralmente o sostanzialmente abusivo;
- ✓ sprovvisto di uno degli impianti richiesti dalla vigente normativa o dei relativi certificati obbligatori di conformità degli stessi;
- ✓ incompletezza o indeterminatezza della richiesta di idoneità alloggiativa e/o mancanza o illeggibilità o falsità degli allegati richiesti e/o presentati;
- ✓ non iscrizione tributaria o morosità, non sanata nonostante richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico o Ufficio Tributi, da parte dei soggetti interessati;

#### **In tali casi il diniego è notificato al richiedente in forma scritta e parallelamente**

**effettuata anche segnalazione agli uffici dell'Amministrazione competenti nonché, se rilevante ai fini dell'immigrazione, alla Questura e alla Prefettura di Avellino dell'incongruenza rilevata;**

Al fine della corretta produzione dell'Attestato, **l'Ufficio competente può effettuare idoneo sopralluogo, anche in collaborazione con l'Ufficio di Polizia Locale, direttamente presso l'alloggio del richiedente** per verificare condizioni igienico- sanitarie, corrispondenza alloggio e superfici dichiarate nell'istanza, numero e identità dei reali occupanti o quanto altro sia ritenuto opportuno per il rilascio, o verifica anche postuma, dell'Attestato di idoneità alloggio.

### **Articolo 5**

#### **Superfici e requisiti igienico sanitari**

La Circolare del Ministero dell'Interno n.7170/2009, evidenzia che l'art.1, comma 19, della Legge n.94/2009, modificando l'art.29 del T.U. in materia di immigrazione (D. Lgs. n.286/1998 e s.m.i.) ha soppresso i riferimenti ai parametri stabiliti dalle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica ai fini della verifica dell'idoneità dell'alloggio.

La normativa, uniforme in tutto il territorio nazionale e unica fonte a cui fare riferimento, è pertanto il D.M. 05/07/1975 che stabilisce i requisiti igienico sanitari e i requisiti minimi di superficie degli alloggi in relazione

Comune di Serino – Linee guida per il rilascio dell’Attestato di Idoneità dell’Alloggio  
al numero previsto di occupanti.

Le presenti Linee Guida, limitando il loro ambito al solo computo di superfici, capienza e idoneità alloggiativa si applicano anche in deroga ad eventuali regolamenti in materia di igiene del Comune di Serino.

**In relazione alle superfici dell'alloggio si precisa che :**

- per la determinazione della superficie utile abitabile dell’alloggio ai fini del rilascio dell’attestato di idoneità alloggiativa verrà calcolata la superficie calpestabile di ogni singolo locale ad uso residenziale, quale: cucina, stanze da pranzo e di soggiorno, stanze da letto, locali di servizio e accessori (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi, vani scala) purché ricompresi all’interno dell’alloggio medesimo), aventi altezza minima di 2,70 metri o di 2,40 metri per i locali accessori (si veda l'art.1 del D.M. 05/07/1975);
- per superficie calpestabile si intende la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre , logge, balconi, locali autorimessa, locali cantina e di deposito esterni all’alloggio nonché locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità;
- i vani sottotetto mansardati, le cantine e taverne interrato e seminterrate, denominate tali in planimetria, possono essere considerati vani utili ai fini del conteggio della superficie, e non locali accessori non computabili, solo se regolarmente autorizzati dal Comune di Giffoni Valle Piana come vani aventi i requisiti di abitabilità con proprio atto autorizzativo esplicito scritto che dovrà essere fornito in copia dal proprietario;
- la superficie di eventuali scale interne ad uso della singola unità immobiliare è conteggiata una sola volta 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;
- le stanze da letto, il soggiorno/pranzo e la cucina devono essere provviste di finestra apribile e fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso (nel rispetto delle indicazioni normative sui fattori di luce diurna medi; le stanze da bagno, in assenza di apertura all'esterno, devono essere dotate di idoneo sistema di ventilazione meccanica forzata (si vedano i parametri indicati negli articoli 5 e 6 del D.M.05/07/1975).

**In relazione al numero di occupanti l'alloggio si precisa che :**

- per ogni occupante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 metri quadri per i primi 4 abitanti e non inferiore a 10 metri quadri per ciascuno degli occupanti successivi (si veda la tabella successiva);
- ai fini del calcolo si considera utilizzabile da una persona un vano non inferiore a 9 metri quadrati; per due persone il vano deve avere superficie non inferiore a 14 metri quadri;
- si considera alloggio “monostanza” (o “monolocale”) il mini-appartamento costituito da un una singola stanza pluriuso, completamente aperta e priva di divisori, corredata dai necessari servizi (bagno, angolo cottura, cucina), la cui superficie - comprensiva dei servizi - deve essere almeno pari a 28,00 metri quadri, per ospitare una persona, e almeno a 38,00 metri quadri, per ospitare due persone.

***Il numero massimo di occupanti verrà determinato, in funzione della superficie dell'alloggio come sopra determinata, seguendo le indicazioni numeriche della seguente tabella:***

<b><i>SUPERFICIE ALLOGGIO * mq.</i></b>	<b><i>NUMERO MASSIMO OCCUPANTI</i></b>
<i>Da 14,00 a 27,99</i>	<i>1 persona</i>
<i>Da 28,00 a 41,99</i>	<i>2 persone</i>
<i>Da 42,00 a 55,99</i>	<i>3 persone</i>
<i>Da 56,00 a 65,99</i>	<i>4 persone</i>
<i>Da 66,00 a 75,99</i>	<i>5 persone</i>
<i>Da 76,00 a 85,99</i>	<i>6 persone</i>
<i>Da 86,00 a 95,99</i>	<i>7 persone</i>
<i>Oltre 96,00</i>	<i>8 persone **</i>

\* per alloggi almeno bilocali; per gli alloggi monocali (compresi servizi): mq.28 per n.1 occupante e mq.38 per n.2 occupanti;

**L'ufficio, normalmente a campione, ma anche con specifico controllo se ritenuto opportuno a seguito di istruttoria e/o informazioni pervenute, può provvedere a verificare la corrispondenza dei requisiti igienico-sanitari dichiarati rispetto a quelli previsti dal Decreto Ministeriale Sanità del 05/07/1975.**

## **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 con il rilascio dell'attestato o con il diniego al rilascio o con richiesta di integrazione documentale.
- 2)** Il termine di cui al precedente comma inizia a decorrere dalla data di presentazione della domanda indicata nel protocollo generale di arrivo del Comune di Giffoni Valle Piana.
- 3)** 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 (mediante lettera o mediante i consueti mezzi di comunicazione, anche digitali, dell'amministrazione comunale).
- 4)** In tal caso i termini di conclusione del procedimento s'interrompono per un periodo massimo di **60 (sessanta) giorni consecutivi**.
- 5)** Dalla data di integrazione dei documenti ripartono invece **30 (trenta) giorni consecutivi** per la conclusione del procedimento.
- 6)** Previo invito al ritiro dell'attestato (mediante comunicazione scritta da parte dell'Ufficio Tecnico - anche mediante e-mail o telefonica) il richiedente potrà provvedere al ritiro personalmente o tramite proprio nei giorni di apertura al pubblico o in altro giorno concordato con il preposto ufficio;
- 7)** Decorsi **60 (sessanta) giorni consecutivi** dalla emissione dell'attestato senza che lo stesso sia ritirato dal richiedente ovvero, laddove a seguito di richiesta di integrazione documentale il richiedente non produca la documentazione richiesta, il procedimento s'intende archiviato e dovrà essere presentata eventuale nuova domanda.