



Comune di San Donà di Piave

GESTIONE PEG

DETERMINAZIONE

R.G. n° 523 del 26/05/2025 (Bozza n° 582/2025)

OGGETTO	ATTESTAZIONE DI IDONEITA' ABITATIVA - CRITERI PER L'ACCERTAMENTO DEI REQUISITI EDILIZI, IGIENICO/SANITARI E DI SICUREZZA PRIMA REVISIONE ANNO 2025
Servizio proponente	Sportello Unico Edilizia
Responsabile	Andrea Gallimberti

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- con precedente determina n°886 del 15/9/2021 è stata definita la procedura istruttoria da utilizzare dal Servizio Sportello Unico Edilizia di Questo Comune finalizzata al rilascio del Certificato di idoneità Abitativa e conseguentemente approvati i moduli per la richiesta da depositare al Comune da parte dei privati interessati ad ottenere tale Certificato;
- a seguito dell'attività fin'ora svolta dal personale dall'Ufficio impiegato in questo iter amministrativo ha permesso di evidenziare alcune criticità correlate all'attuazione dell'iter come previsto in via di prima applicazione secondo predetta Determina;
- per quanto suddetto, risulta opportuno rivedere sia l'iter che i contenuti della modulistica per la richiesta di tale Certificato, in quanto nella maggior parte dei casi, le istanze depositate agli atti sono sistematicamente incomplete con carenze di dati, anche basilari, che ne impediscono la regolare istruttoria da parte del personale impiegato a tale mansione, con necessità di successivi appuntamenti, incontri, integrazioni, con aggravio della tempistica per il rilascio del Certificato in questione;

DATO ATTO CHE:

- il Certificato di Idoneità Alloggiativa è necessario per attestare il numero massimo di possibili abitanti in alloggi regolarmente edificati nel territorio del Comune di San Donà di Piave, e ciò in virtù dei legittimi e pregressi titoli edilizi che ne hanno determinato l'edificazione e conseguentemente anche l'uso;
- che l'utilizzo di un immobile non può prescindere dal possesso di un Certificato di Agibilità, ex Certificato di Abitabilità ovvero, secondo le attuali norme da una Segnalazione Certificata di Agibilità il tutto già depositato agli atti del Comune;
- per quanto detto, ogni immobile per essere utilizzato deve possedere tale Agibilità;

RITENUTO opportuno, alla luce di quanto sopra espresso, rivedere l'iter istruttorio da utilizzare dal Servizio Sportello Unico Edilizia di Questo Comune finalizzata al rilascio del Certificato di idoneità Abitativa e conseguentemente adeguare anche la modulistica necessaria all'utenza da depositare agli atti del Comune per avviare il conseguente iter amministrativo da parte dell'Ufficio;

RICORDATO CHE:

- il Decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero" all'articolo 29, comma 3, lettera a), modificato dall'articolo 1, comma 18, della Legge 15 luglio 2009, n. 94, dispone che lo straniero che richiede il ricongiungimento familiare deve dimostrare la disponibilità "di un alloggio conforme ai requisiti igienico sanitari, nonché di idoneità abitativa, accertati dai competenti uffici comunali";
- l'articolo 6 del DPR 31 agosto 1999, n. 394 "Regolamento recante norme di attuazione del Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero", così come modificato dall'articolo 5, del DPR 18 ottobre 2004, n. 334, dispone che lo straniero, per sé e la sua famiglia, oltre che per il ricongiungimento di altri familiari, deve «... attestare la disponibilità di un alloggio, a norma dell'articolo 29, comma 3, lettera a), del Testo Unico. A tal fine, l'interessato deve produrre l'attestazione dell'ufficio comunale circa la sussistenza dei requisiti al predetto articolo del testo unico ovvero il certificato di idoneità igienico sanitario rilasciate dall'Azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio»;
- l'articolo 2, punto 1, lettera e), del Decreto Legislative n. 5 del 8 gennaio 2007, sostituisce l'articolo 29 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 298, sul ricongiungimento familiare;

ATTESO CHE:

- in conformità alle Circolari ministeriali n. 7170 del 18/11/2009 e n. 742 del 27/02/2019, per la valutazione dell'idoneità dell'alloggio si deve far riferimento oltre che ai parametri definiti dal D.M. Sanità 5 luglio 1975, anche alle norme generali di sicurezza e salute pubblica;
- con la legge n. 94 del 2009, per il ricongiungimento familiare, è chiesto al Comune di svolgere un duplice accertamento, tanto sotto il profilo abitativo quanto sotto quello igienico sanitario;
- in particolare la Circolare n. 7170 del 18/11/2009, oltre a fare riferimento al numero previsto degli occupanti in relazione alla superficie degli alloggi, precisa anche di verificare i requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione, in adempimento a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 3, D. Lgs. n. 286/1998;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 60 del 17/11/2020 modificato con D.C.C. 97 del 20/12/2023;

VISTO l'allegato modulo di "Richiesta attestazione di idoneità abitativa" completo di schema informativo;

RICHIAMATO l'Atto Sindacale n.100 del 20/12/2024 di conferimento di incarico dirigenziale;

VISTO il proprio parere di regolarità tecnica attestante la correttezza e la regolarità dell'azione amministrativa, parere inserito nella fase preventiva di formazione dell'atto come risulta dal sistema informatico dell'Ente;

ATTESO che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio, come risulta dal controllo del servizio finanziario assicurato nella fase preventiva di formazione dell'atto e risultante dal sistema informatico dell'Ente, in quanto volto ad aggiornare l'iter amministrativo per una migliore gestione del procedimento;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO altresì il Regolamento di contabilità;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono per integralmente richiamate:

- **Di stabilire**, che, al fine del rilascio, da parte degli uffici comunali competenti, dell'attestato di idoneità abitativa, siano applicati i principi di cui alle disposizioni contenute nel D.M.5 luglio 1975, per quanto riguarda i requisiti minimi di superficie degli alloggi in relazione al numero degli occupanti, con le seguenti indicazioni:
 - a) Il DM 5 luglio 1975 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;
 - ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq, ed indica idoneo per il pernottamento di una persona un vano utile di almeno 9 mq, e per due persone un vano utile di almeno 14 mq.;
 - l'alloggio mono stanza, per una persona, deve avere superficie minima di mq. 28, e non inferiore a mq. 38 se per due persone;
 - b) si intendono vani utili tutti quelli che possono essere utilizzati per il pernottamento (camere, soggiorni, studi ecc.) con funzione diverse dalla cucina e dai vani accessori (bagni, ripostigli, disimpegni ecc.); i vani dovranno essere dotati di illuminazione e aerazione naturale diretta, altezza minima di almeno ml 2,70 ed una superficie superiore a 9 mq per una persona e 14 mq per due persone;
 - c) in merito a quanto sopra si specifica che:
 - qualora l'abitazione sia dotata di un soggiorno di almeno 14 mq e vi sia una cucina separata di almeno 9 mq, la cucina può essere considerata ai fini del pernottamento di una persona;
 - il numero idoneo di abitanti per l'alloggio viene stabilito confrontando il valore determinato secondo il parametro della superficie utile dell'alloggio di cui al comma a), con il valore determinato in base alla superficie dei singoli vani ed alla loro funzione di cui ai commi b) e c) e viene ritenuto idoneo il numero più restrittivo dei due valori;
- **Di definire** la seguente procedura istruttoria:
 - "Il richiedente, per il rilascio dell'attestazione di idoneità abitativa, deve disporre dell'alloggio oggetto di istanza in base a titolo di proprietà o locazione, comprovato dalla presentazione di copia dell'atto di titolarità.
 - Il richiedente deve riportare nella richiesta i dati necessari all'esatta individuazione dell'alloggio, indicando l'indirizzo anagrafico e le vigenti coordinate catastali.
 - Il richiedente quando cittadino extracomunitario deve altresì comprovare la regolare presenza nel territorio nazionale.
 - Il termine per il rilascio dell'Attestazione è fissato in 30 giorni, dalla data di presentazione della domanda o dalla presentazione dei documenti integrativi eventualmente richiesti dagli uffici comunale".
- **Di disporre** che si ritengono idonei e rispondenti ai requisiti di carattere igienico/sanitario tutti gli immobili dotati del Certificato o SCIA di Agibilità/Abitabilità e che il Certificato di Idoneità Abitativa di cui al punto 1 è rilasciato a fronte della seguente documentazione:
 - Fotocopia leggibile del documento di identità valido e/o titolo di soggiorno in Italia valido;
 - Fotocopia del contratto di compravendita o locazione;
 - Planimetria catastale;
 - Ultimo elaborato grafico dell'alloggio oggetto della richiesta come risultante da giusto titolo edilizio;
 - Autorizzazione di abitabilità;
 - Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria previsti
 - 2 marche da bollo di 16 €

- **Di ritenere** che, qualora l'unità immobiliare oggetto di richiesta sia privo del Certificato di Agibilità agli atti del Comune, ma comunque sia conforme ai titoli edilizi agli atti, il suddetto certificato di idoneità abitativa possa essere rilasciato previa presentazione della seguente documentazione minima e necessaria:
 - Fotocopia leggibile del documento di identità valido e/o titolo di soggiorno in Italia valido;
 - Fotocopia del contratto di compravendita o locazione;
 - Planimetria catastale;
 - Ultimo elaborato grafico dell'alloggio oggetto della richiesta come risultante da giusto titolo edilizio;
 - Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria previsti
 - 2 marche da bollo di 16 €
 - Documentazione di conformità impianto elettrico/termico/gas, **ovvero:**
 - quanto all'impianto elettrico:**
 - Dichiarazione di conformità ai sensi L.46/90 o D.M. 37/2008
oppure
 - Dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. 37/2008
 - quanto all'impianto termico:**
 - Dichiarazione di conformità ai sensi L.46/90 o D.M. 37/2008
oppure
 - Dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. 37/2008
 - quanto all'impianto adduzione gas:**
 - Dichiarazione di conformità ai sensi L.46/90 o D.M. 37/2008
oppure
 - Dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. 37/2008
- **Di approvare** l'allegato modulo di "Richiesta attestazione di idoneità abitativa" completo di schema informativo;
- **Di pubblicare** il presente provvedimento nella sezione Trasparenza del sito internet dell'Amministrazione.

IL DIRIGENTE
 Andrea Gallimberti
(atto sottoscritto digitalmente)