

CRITERI E PARAMETRI PER L'ACCERTAMENTO DEI REQUISITI AI FINI DEL RILASCIO DELL'ATTESTAZIONE DI IDONEITÀ DELL'ALLOGGIO.

Approvato con determinazione dirigenziale n. .. del ..

Punto 1 - Ambito d'applicazione

1. Con i presenti criteri, sulla base degli indirizzi dettati dalla Giunta Comunale con propria deliberazione 06.11.2023 n. 317, è disciplinato il rilascio dell'attestato d'idoneità dell'alloggio, in attuazione delle norme vigenti, concernenti:

- la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero;
- le norme relative ai requisiti igienico-sanitari e abitativi dei locali d'abitazione;

2. L'attestato di idoneità dell'alloggio può essere richiesto per:

- chiedere un permesso di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo (D.Lgs 25 luglio 1998, n. 286 art. 9 e Decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1999, n. 394, art. 16, comma 4, lettera b);
- sottoscrivere un contratto di soggiorno per lavoro subordinato (D.Lgs 25 luglio 1998, n. 286 art. 5 bis e Decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1999, n. 394, art. 8 bis comma 1 e art. 35);
- chiedere il ricongiungimento familiare (D.Lgs 25 luglio 1998 n. 286 art. 29 comma 3 lettera a) e Decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1999, n. 394, art. 6, comma 1, lettera c).
- eventuali altre fattispecie previste normativamente.

Punto 2 - Soggetto avente titolo alla presentazione della richiesta

1. L'attestato d'idoneità dell'alloggio può essere richiesto da:

- a) il proprietario dell'alloggio;
- b) il conduttore del relativo contratto di locazione;
- c) il soggetto interessato, residente o domiciliato nell'immobile;
- d) il datore di lavoro;
- e) un delegato dei soggetti di cui ai precedenti punti.

2. Nel caso in cui l'attestato venga richiesto da un delegato, la delega deve essere corredata da copia del documento d'identità o equipollente del delegante, in corso di validità, ai sensi dell'art. 35 del DPR 445/2000.

Punto 3 - Tipologia immobile e titolo di occupazione

1. Ai fini della presentazione della domanda è necessario:

- a. che l'immobile sia destinato ad uso abitativo;
- b. il possesso di un legittimo titolo di occupazione dell'alloggio.

Punto 4 - Presentazione della domanda

1. La domanda per il rilascio dell'attestato d'idoneità dell'alloggio deve essere presentata esclusivamente tramite il sistema predisposto dall'Amministrazione Comunale sull'apposita piattaforma digitale, ove sono disponibili tutte le informazioni relative alla documentazione da allegare.

Punto 5 – Conclusione del procedimento e controlli

1. L'ufficio competente dell'Amministrazione comunale istruisce la pratica, effettua il sopralluogo e conclude il procedimento nei termini di cui al successivo punto 10 attestando che l'alloggio per il quale è richiesta l'idoneità, possiede i requisiti di idoneità igienico sanitaria e di idoneità abitativa di cui al successivo punto 6 per un determinato numero di persone.

2. In assenza dei requisiti igienico-sanitari, l'Ufficio procederà al diniego, previa comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, evidenziando, qualora ne ricorrano i presupposti, la situazione agli organi competenti.

3. Le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto di notorietà prodotte unitamente all'istanza sono soggette ai controlli a campione previsti dalla vigente normativa.

Punto 6 - Parametri minimi di idoneità igienico-sanitaria ed abitativa degli alloggi

1. Il rilascio dell'attestazione comporta la verifica dell'idoneità dell'alloggio sotto un duplice profilo:

- a) requisiti di idoneità igienico-sanitaria, tramite sopralluogo ad opera di un tecnico comunale incaricato;
- b) requisiti di idoneità abitativa, riguardanti il rapporto tra abitanti dell'alloggio e spazi (rilevati da planimetria, firmata e timbrata da tecnico iscritto all'albo, che asseveri la conformità della situazione attuale con quanto depositato al nuovo catasto urbano e riporti le misure di superfici abitabili, altezze e superfici finestrate prodotta dal richiedente).

2. I relativi criteri di valutazione sono individuati in analogia a quanto previsto nel Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975, con le precisazioni e gli adattamenti di cui al seguito. Nel caso in cui l'idoneità sia richiesta per una fattispecie di ricongiungimento familiare in un alloggio pubblico, per i requisiti di idoneità abitativa di cui alla lett. b) del precedente comma 1, si applicherà la disciplina relativa all'edilizia residenziale pubblica della Provincia Autonoma di Trento D.P.P. 12 dicembre 2021 n. 17-75/Leg "Regolamento in materia di edilizia pubblica" Allegato 2.

Punto 7 - Parametri minimi di idoneità igienico-sanitaria

I parametri minimi di idoneità igienico-sanitaria sono individuati in analogia a quanto previsto nel Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 e successive modifiche o integrazioni, con gli opportuni adattamenti per tener conto delle tipologie costruttive locali. L'idoneità è rilasciata sull'intera unità abitativa e non su porzioni di essa.

Altezze

L'altezza minima utile interna dei locali a destinazione abitativa è fissata in 2,70 mt, derogabili a mt 2,55 per gli alloggi ubicati al di sopra dei m 1.000 s.l.m., e riducibili a 2,40 mt per i corridoi, i bagni, i disimpegni e i ripostigli. Nel calcolo delle altezze si potrà tenere conto della tolleranza di cui al successivo punto 9. Si potrà fare riferimento al Regolamento Edilizio Comunale laddove questo consenta altezze inferiori per tipologie di locali.

Illuminazione ed aerazione

Tutti i locali a destinazione abitativa degli alloggi (eccettuati quindi quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala, ripostigli e lavanderie), debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale a destinazione abitativa la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento del locale. Nel calcolo delle superfici finestate si potrà tenere conto della tolleranza di cui al successivo punto 9.

Ventilazione meccanica

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata. Va assicurata in ogni caso l'aspirazione di fumi ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano.

Cucina

La cucina è un locale a destinazione abitativa quindi deve essere fornita di finestra apribile.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione (forzata o filtrante) sui fornelli.

Stanza da bagno

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione automatica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Impianto di riscaldamento

Gli alloggi dovranno essere muniti di idoneo sistema di climatizzazione invernale.

Tracce di condensazione permanente

Sulle pareti non devono essere presenti tracce di condensazione permanente. I locali devono risultare privi di umidità e/o muffe e non devono essere presenti infiltrazioni ineliminabili con i normali interventi di manutenzione ordinaria.

Punto 8 - Parametri minimi di idoneità abitativa

Superficie abitabile¹

1. Il numero delle persone per le quali l'alloggio è idoneo è determinato utilizzando i parametri minimi di cui alla Tabella A, definiti in analogia a quanto previsto dall'art. 2, comma 1 del Decreto del Ministero della Sanità del 1975 e successive modifiche o integrazioni - secondo cui per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti, e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Relativamente ai soli alloggi pluristanza per una o due persone è prevista per il bagno una superficie minima di 4 mq.

Il calcolo del numero di abitanti in base alla superficie è il seguente:

Tabella A

Numero componenti il nucleo	Superficie utile minima mq
1	27
2	32
3	42
4	56
5	66
6	76
7	86
8	96

¹ Con superficie abitabile si intende la superficie del singolo locale che soddisfa i requisiti di altezza minimi indicati al punto 7.

Stanze da letto, di soggiorno e da bagno

Il Decreto del Ministero della Sanità del 1975 all'art. 2 commi 2 e 3 prevede, per le stanze da letto, una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone e per il soggiorno con eventuale angolo cottura una superficie minima di almeno mq. 14. Le superfici interne dei locali, anche inferiori al minimo, concorrono al computo della superficie abitabile complessiva dell'alloggio purché risultino rispettati i rapporti aero illuminanti e fermo restando il rispetto dei parametri minimi della tabella sopra riportata.

Monolocali

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.

2. Nel caso in cui l'idoneità sia richiesta per una fattispecie che comporti un nuovo ingresso in un alloggio pubblico - ai sensi dell'art. 18 del D.P.P. 12 dicembre 2021 n. 17-75/Leg "Regolamento in materia di edilizia pubblica" Allegato 2 - il numero delle persone per le quali l'alloggio è idoneo è determinato utilizzando la disciplina relativa all'edilizia residenziale pubblica vigente nella Provincia Autonoma di Trento di cui al medesimo Regolamento.

Il calcolo del numero di componenti e il numero di stanze è il seguente:

Tabella B

Numero componenti il nucleo	Superficie minima mq	utile	Numero minimo stanze da letto
1	35		1
2	45		1
3	55		2
4	60		2
5	65		2
6	75		3
7	90		3
8	95		3
9	105		4
10	115		5

Punto 9 – Tolleranze e arrotondamenti

E' considerato idoneo un alloggio anche con superficie e/o altezza inferiori alle superfici e/o altezze minime previste (sia dal Decreto del Ministero della Sanità 05/07/1975 sia dall'Allegato 2

Regolamento ERP), purché entro i limiti del 5 per cento. Tale limite di tolleranza si applica anche alle superfici finestrate. Le misure sono arrotondate al metro per eccesso.

Punto 10 - Termine di conclusione del procedimento per il rilascio dell'attestato d'idoneità dell'alloggio

1. Ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della L. 241/1990 e dell'art. 3 della L.P. 23/1992 il procedimento per il rilascio dell'attestato d'idoneità dell'alloggio si conclude nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Punto 11 - Validità e rinnovo dell'attestato d'idoneità dell'alloggio

1. L'attestazione è valida fintanto che non mutano le caratteristiche di abitabilità o le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

2. Qualora su un alloggio per il quale è stata già attestata l'idoneità igienico-sanitaria ed abitativa nei tre anni precedenti venga richiesta - dal medesimo richiedente o da componente del nucleo familiare del precedente richiedente - nuovamente l'attestazione, la stessa viene rilasciata previa istanza di rinnovo e dichiarazione, resa su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, che nulla è cambiato nello stato dell'immobile rispetto alla precedente attestazione. Il sopralluogo sarà effettuato solo ove, dalla documentazione prodotta o agli atti, risulti necessario.

3. La dichiarazione sostitutiva prodotta unitamente all'istanza di rinnovo è soggetta ai controlli a campione previsti dalla vigente normativa.

Punto 12 - Costi dell'istruttoria

1. Per la richiesta di primo rilascio dell'attestazione o suo rinnovo, é previsto il pagamento di n. 2 marche da bollo per assolvimento dell'imposta di bollo nella misura stabilita, nonché dei diritti di segreteria nella misura definita dalla vigente normativa.