



COMUNE DI SENNA LODIGIANA

**REGOLAMENTO
PER IL RILASCIO
DELL'ATTESTAZIONE DI
IDONEITA' DELL'ALLOGGIO**

Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 06 del 26/02/2026

Articolo 1 Ambito di applicazione, oggetto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento amministrativo di rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio.
2. Nel testo del presente regolamento il termine alloggio può essere sostituito dai termini immobile, civile abitazione ed unità immobiliare.
3. Il certificato di idoneità dell'alloggio di cui al presente regolamento è rilasciato soltanto per gli alloggi posti nel territorio del Comune di Senna Lodigiana e per gli usi previsti dalla legislazione vigente quali:
 - A. contratto di soggiorno per lavoro subordinato;
 - B. permesso di soggiorno per lavoro autonomo;
 - C. ricongiungimento/coesione familiare;
 - D. permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo (ex Carta di Soggiorno);
 - E. altri usi previsti dalla Legge (ex Decreto Flussi o altro);L'attestazione può altresì essere richiesta dal cittadino straniero, anche comunitario, per motivi di lavoro.

Art. 2 Definizioni

1. **Il certificato 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 Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e smi. I certificati di idoneità dell'alloggio con attestazione dei requisiti igienico sanitari sono documenti che dichiarano l'idoneità di un alloggio nonché il possesso dei requisiti igienico sanitari di cui al presente regolamento.
2. **Documento d'identità e di riconoscimento.** E' la carta d'identità in corso di validità; la stessa può essere sostituita da documenti che, ai sensi dell'art. 35 del DPR 445/2000, sono considerati documento di riconoscimento equipollente. Sono equipollenti alla carta di identità 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 munite di fotografia e di timbro o di altra segnatura equivalente, rilasciate da un'amministrazione dello Stato. Rientra nei documenti equipollenti anche il permesso di soggiorno. I documenti considerati equipollenti devono essere in corso di validità.
3. **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.** La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà è il documento con cui si possono dichiarare numerose situazioni che riguardano il soggetto dichiarante o che riguardano altre persone. Può essere utilizzata esclusivamente nei rapporti con le Pubbliche Amministrazioni, con i gestori di Servizi Pubblici e con i Privati che lo consentono.
Può essere usata 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.
Le dichiarazioni rivolte alle amministrazioni e ai gestori di servizi pubblici non sono soggette all'autenticazione della firma.

Articolo 3 Caratteristiche dell'attestazione

1. L'attestazione indica il numero delle persone che possono risiedere in un alloggio sulla base di parametri tecnici stabiliti dal presente atto e dalla normativa vigente in materia.
2. La validità dell'attestazione è di sei mesi decorrenti dalla data di rilascio, così come previsto dall'art.41 comma 1 del DPR 445/2000, e deve inoltre essere rinnovata ogni volta che cambiano le caratteristiche di abitabilità o le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

Articolo 4 Soggetto avente titolo alla presentazione della richiesta

1. L'attestazione di idoneità dell'alloggio può essere richiesto:
 - a) dal proprietario dell'alloggio;
 - b) dal conduttore del relativo contratto di locazione;
 - c) dal soggetto che è residente nell'immobile;

2. Per tutti i soggetti non titolari della piena proprietà dell'alloggio si richiede apposita autorizzazione redatta su carta semplice sottoscritta dal proprietario, unitamente al documento di identità in corso di validità.

Articolo 5 Titolo di occupazione dell'alloggio

1. Abitazione in proprietà

Nel caso in cui la domanda di rilascio dell'attestazione è presentata dal proprietario dell'alloggio, lo stesso è tenuto a dimostrare la sussistenza di tale titolo, mediante la presentazione dell'atto di compravendita, di successione, di divisione, ecc.

2. Abitazione in affitto o comodato

Nel caso in cui la domanda di rilascio dell'attestazione è presentata dal conduttore del contratto di locazione, lo stesso è tenuto a dimostrare la sussistenza di tale titolo mediante la presentazione del contratto di affitto o comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Se il contratto è intestato a più persone, di tutti gli intestatari occorre:

- la firma per assenso sulla richiesta di attestazione di idoneità alloggiativa;
- la fotocopia del documento di identità di ciascuno dei firmatari;

Se il contratto di affitto è scaduto, occorre presentare il contratto in essere unitamente alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario sul rinnovo automatico della locazione e/o ricevuta di pagamento dell'ultima annualità di registrazione.

3. Abitazione presso la residenza del datore di lavoro (es. badanti, domestici, ...)

- contratto dell'alloggio (rogito notarile o contratto di locazione che dimostra la proprietà/titolarità del contratto in capo al datore di lavoro);
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio del datore di lavoro che mette a disposizione una porzione del suo alloggio.

4. Alloggio intestato a una società che lo mette a disposizione di un suo dipendente

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio del legale rappresentante;
- contratto dell'alloggio (rogito notarile o contratto di locazione che dimostra la proprietà/titolarità del contratto in capo alla società).

Articolo 6 Presentazione della domanda e documentazione allegata

1. La domanda per il rilascio dell'attestazione d'idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente sull'apposito **MODULO RICHIESTA** predisposto dal Comune di Senna Lodigiana.
2. Alla domanda, oltre alla documentazione indicata negli artt. 4 e 5, devono essere allegati:
 - titolo di soggiorno del richiedente (permesso di soggiorno, permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, ...); se il titolo è scaduto allegare ricevuta di richiesta di rinnovo;
 - copia del documento di identità del richiedente e/o passaporto (compresa pagina riportante il visto di ingresso);
 - autorizzazione scritta del proprietario dell'immobile con allegato documento di identità, nel caso in cui la richiesta provenga da soggetti diversi;
 - 1 marca da bollo;
 - ricevuta di versamento dei diritti di segreteria nella misura definita dalla Giunta Comunale eseguito tramite bollettino PagoPa;
 - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio afferente il numero di residenti nell'abitazione per cui è richiesta (**Allegato A**) a firma del richiedente l'idoneità alloggiativa;
 - Scheda di rilevazione per unità immobiliare: asseverazione a firma di tecnico abilitato completa di allegati (**Allegato B**);

3. Per il rilascio dell'attestazione per il ricongiungimento familiare, oltre alla documentazione precedentemente indicata, è necessario allegare:
 - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio afferente consenso al ricongiungimento familiari da parte del proprietario dell'immobile qualora il richiedente sia affittuario (**Allegato C**).

Articolo 7 Istruttoria delle domande

1. L'ufficio competente dell'Amministrazione Comunale istruisce e conclude il procedimento nei termini di cui all'articolo 10, comma 1, del presente regolamento emettendo l'attestazione.
2. Durante l'istruttoria delle domande, l'ufficio competente dell'Amministrazione Comunale verifica:
 - a) la correttezza dei dati dichiarati dal richiedente;
 - b) la correttezza dei dati dell'alloggio oggetto della scheda di rilevamento redatta dal tecnico incaricato dal richiedente;
 - c) la correttezza della documentazione presentata;
3. L'ufficio competente al rilascio dell'attestazione di idoneità dell'alloggio, trasmetterà all'ufficio Anagrafe ed all'ufficio Tributi l'attestazione rilasciata per le spettanti attività di verifica.
4. L'attestazione di idoneità alloggiativa è rilasciata per i locali identificati a civile abitazione aventi i requisiti previsti dal D.M. 5 luglio 1975 e s.m. secondo quanto asseverato dal tecnico incaricato dal richiedente nell'**Allegato C**.

Articolo 8 Rinnovo della domanda

Nel caso in cui è richiesto il rinnovo di un'attestazione di idoneità alloggiativa non più in corso di validità, l'attestazione è rilasciata previa compilazione del modello di richiesta di idoneità alloggiativa unitamente ai seguenti allegati:

- titolo di soggiorno del richiedente (permesso di soggiorno, permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, ...); se il titolo di soggiorno è scaduto è necessaria anche la ricevuta di richiesta di rinnovo;
- copia del documento di identità del richiedente o passaporto (compresa pagina riportante il visto di ingresso);
- 1 marca da bollo;
- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria nella misura definita dalla Giunta Comunale eseguito tramite bollettino PagoPa;
- autorizzazione scritta del proprietario dell'immobile con allegato documento di identità, nel caso in cui la richiesta provenga da soggetti diversi;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio afferente il numero di residenti nell'abitazione per cui è richiesta (**Allegato A**) a firma del richiedente l'idoneità alloggiativa
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio afferente l'invarianza dei requisiti dell'alloggio (**Allegato D**) a firma del richiedente.

Articolo 9 Idoneità e requisiti igienico sanitari

1. L'alloggio deve essere conforme ai requisiti igienico-sanitari di cui al Decreto Ministeriale Sanità del 5.7.1975, e s.m.
2. Il numero delle persone che possono alloggiare nell'abitazione è determinato sulla base della superficie calpestabile realmente abitabile, escludendo pertanto dal computo le superfici dei vani destinati a garage, cantine, soffitte, balconi, terrazze. La superficie di eventuali scale interne ad uso della singola unità immobiliare è computata 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.
3. I locali sottotetto, mansardati, interrati e seminterrati, denominati tali in planimetria, possono essere considerati vani qualora un atto autorizzativo dell'amministrazione comunale, che preveda la verifica dei

requisiti igienico- sanitari, li abbia individuati come tali e non come accessori.

4. L' idoneità abitativa di cui al presente comma viene calcolata sull' intero immobile: non è ammesso alcun calcolo parziale su singole porzioni di immobile eventualmente concesse in locazione/comodato.
 - Le dotazioni impiantistiche sono dimostrate mediante la presentazione di dichiarazione di conformità. In alternativa può essere allegata la DIR (dichiarazione di rispondenza), ai sensi dell' art. 7 della L. 37/08, nel caso in cui il proprietario abbia smarrito le dichiarazioni.

Articolo 10 Termine del procedimento per il rilascio ed il rinnovo dell'attestazione d' idoneità dell'alloggio

1. Ai sensi dell' articolo 2 comma 2 della legge 241/1990, il procedimento per il rilascio ed il rinnovo dell' attestazione d' idoneità dell'alloggio si conclude in 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda.
2. Il termine di cui al precedente comma inizia a decorrere dalla data di presentazione dell' istanza presso gli uffici comunali, ovvero dalla data di arrivo all' U.O. Protocollo Generale dell' istanza inviata via posta.
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 di cui ai precedenti articoli, il soggetto richiedente è invitato all' integrazione della domanda. 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 presentazione dell' istanza senza che il certificato emesso sia ritirato dal richiedente ovvero senza che il richiedente produca la documentazione/integrazione richiesta, il procedimento s' intende archiviato e deve essere presentata una nuova istanza.

Articolo 11 Ulteriori precisazioni

1. Il Responsabile del procedimento si riserva la facoltà di richiedere eventuale documentazione integrativa, ovvero di procedere ad eventuali sopralluoghi, da parte del personale Tecnico Comunale e della Polizia Locale, qualora venga riscontrato un uso strumentale dell' alloggio ovvero anomalie nella documentazione presentata.
2. La presenza nell' alloggio di un numero di persone superiore alla capacità alloggiativa dell' abitazione darà luogo al rilascio dell' attestazione di idoneità alloggiativa solo per il numero di persone conforme alla capacità alloggiativa. In tal caso il Comune di Senna Lodigiana si riserva ogni opportuna azione di accertamento e sanzionatoria prevista dalla normativa vigente.