



# **COMUNE DI MANGO**

PROVINCIA DI CUNEO

## **Regolamento per il rilascio del certificato di idoneità alloggiativa**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 2025

## **INDICE**

- Articolo 1:** Ambito d'applicazione
- Articolo 2:** Definizioni
- Articolo 3:** Soggetto avente titolo alla presentazione dell'istanza
- Articolo 4:** Presentazione dell'istanza e documentazione da allegare
- Articolo 5:** Istruttoria delle istanze
- Articolo 6:** Idoneità abitativa, requisiti igienico sanitari e capacità insediativa
- Articolo 7:** Pagamento del corrispettivo (tariffa istruttoria)
- Articolo 8:** Termine di conclusione del procedimento
- Articolo 9:** Validità del certificato

## Art. 1

### *Ambito d'applicazione*

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento amministrativo di rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio, in attuazione delle leggi nazionali e regionali concernenti la disciplina dell'immigrazione e nel rispetto delle norme sulla condizione dello straniero.
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 immobili posti nel territorio del Comune di Mago.

## 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 da D.P.R. 31-08-1999 n. 394, D.Lgs 25 luglio 1998, n. 286 e Decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975. I certificati di idoneità alloggiativa sono documenti che dichiarano l'idoneità di un alloggio nonché il possesso dei requisiti igienico sanitari di cui al presente regolamento.
2. **Alloggio.** E' l'immobile con destinazione residenziale nel quale risiede o è domiciliato il cittadino che richiede il certificato di idoneità alloggiativa.
3. **Documento d'identità e di riconoscimento.** Esso è la carta d'identità in corso di validità. Essa 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 o la patente di guida, 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.
4. **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.

## Art. 3

### *Soggetto avente titolo alla presentazione dell'istanza*

1. Il certificato d'idoneità dell'alloggio può essere richiesto da uno dei seguenti soggetti da ora in poi denominato richiedente:
  - a) dal **proprietario** dell'alloggio
  - b) dal **conduttore** dell'alloggio (con contratto di locazione o comodato, registrati presso Ag. Entrate);

- c) da un soggetto **ospite** nell'alloggio (ivi residente o domiciliato).
2. Il richiedente, per la sola presentazione dell'istanza, può avvalersi di proprio delegato tramite il modello corredata da copia del documento d'identità o equipollente, ai sensi dell'Art. 35 del DPR 445/2000, ed in corso di validità del delegato.
  3. Il titolo giuridico del richiedente è indicato nell'istanza ed espresso sotto la forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi degli Artt. 38, 47, 48 e 76 del DPR 445/2000 sul modello predisposto dall'amministrazione comunale **mediante sportello SUE**.
  4. L'istanza, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, deve essere corredata della copia di un documento d'identità o altro documento equipollente ed in corso di validità del richiedente, così come previsto dall'Art. 35 del DPR 445/2000: qualora il richiedente sia ospite, l'istanza deve essere corredata anche del documento di identità in corso di validità dell'eventuale soggetto conduttore ospitante.

#### **Art. 4**

##### ***Presentazione dell'istanza e documentazione da allegare***

1. L'istanza per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente sull'apposito **portale SUE** dall'amministrazione comunale che potrà successivamente essere ritirato:
  - a) presso l'Ufficio Protocollo, in forma cartacea, a seguito di specifica richiesta durante la compilazione sul SUE;
  - b) mediante PEC del Procuratore indicato in istanza, in forma telematica alla firma digitale del Responsabile del Servizio Tecnico;
2. Per ottenere il **Certificato di idoneità alloggiativa** sono previste esclusivamente le seguenti modalità/casistiche:

##### **1) IMMOBILE PROVVISTO DI AGIBILITA' o SCA.**

Per cui sarà sufficiente allegare all'istanza telematica le seguenti documentazioni tecniche:

- a) Copia istanza agibilità / SCA provvista di Protocollo o attestazione tale da renderla verificabile dall'UTC (n° pratica edilizia, Permesso di Costruire, etc).
- b) "Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" a firma del proprietario dell'immobile nella quale si attesti che dalla data dell'ottenimento dell'Agibilità o SCA NON sono stati eseguiti interventi edilizi od impiantistici e pertanto la stessa risulta ancora valida ed efficace.
- c) schema grafico e/o attestazione delle superfici utili calpestabili effettive con determinazione del numero massimo ammissibile di abitanti.

##### **2) IMMOBILE NON PROVVISTO DI AGIBILITA' o SCA in quanto edificato prima dell'entrata in vigore delle norme che ne prevedevano la redazione/attestazione.**

Per cui sarà sufficiente allegare all'istanza telematica le seguenti documentazioni tecniche:

- a) Planimetria catastale dell'appartamento o rilievo quotato a firma di tecnico abilitato con schema grafico e/o attestazione delle superfici utili calpestabili effettive con determinazione del numero

massimo ammissibile di abitanti.

**b)** Dichiarazione di Rispondenza o Conformità (Di.Ri o Di.Co.) dell'imp.

Elettrico/Antenne/ventilazioni etc a firma di impiantista/professionista abilitato.

**c)** Dichiarazione di Rispondenza o Conformità (Di.Ri o Di.Co.) dell'imp. di riscaldamento e imp. idrico-sanitario a firma di impiantista/professionista abilitato.

**d)** Dichiarazione di Rispondenza o Conformità (Di.Ri o Di.Co.) dell'imp. di adduzione metano/gpl o altri a firma di impiantista/professionista abilitato; per quanto visibile e verificabile in loco.

**e)** Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma di professionista abilitato (Ing. Arch.

Geom.) attestante la **conformità catastale** e la **sussistenza dei requisiti igienico-sanitari stabiliti dal D.M. 05/07/1975** tenuto conto anche delle possibili asseverazioni rilasciabili in capo ai locali come da Art. 24 del DPR 380/2001 e smi in materia di altezza e di superfici di aero-illuminazione.

**3) RINNOVO di CERTIFICATO Nel caso in cui si intenda richiedere un nuovo certificato di idoneità alloggiativa per lo stesso immobile per il quale sia stata precedentemente rilasciata certificazione di idoneità alloggiativa non più in corso di validità**

Per cui sarà sufficiente allegare all'istanza telematica le seguenti documentazioni tecniche:

**a)** Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del richiedente nella quale si attesti che, rispetto all'ultima istanza di idoneità alloggiativa ottenuta, non sono intervenute modifiche edilizie, impiantistiche - nulla è cambiato nello stato dell'immobile

**3. Per ognuna delle sopra descritte possibilità è comunque necessario siano allegate anche le seguenti documentazioni:**

- a)** Marca da bollo per istanza.
- b)** Marca da bollo per rilascio.
- c)** Copia versamento diritti di segreteria.
- d)** Carta di identità o documento equipollente del richiedente e delle eventuali persone che verranno ad occupare l'immobile.
- e)** Contratto di affitto o comodato con relative copie documenti di identità dei sottoscrittori (oppure sarà sufficiente protocollo di registrazione del contratto presso Ag. Entrate).
- f)** Procura / delega al soggetto che inoltra l'istanza mediante sportello SUE.

**Art. 5**

**Istruttoria delle istanze**

1. L'ufficio responsabile dell'istruttoria rilascia il Certificato entro **trenta giorni**, determinando il numero delle persone per le quali l'alloggio risulta idoneo.

2. Nel caso in cui, a seguito delle risultanze delle verifiche condotte ai sensi dei precedenti articoli, nell'alloggio risultino residenti un numero di persone superiore rispetto a quello per cui l'alloggio risulta idoneo, oppure si verifichino condizioni non idonee all'utilizzo, l'ufficio responsabile dell'istruttoria procede al rilascio del provvedimento di diniego.  
Il provvedimento di diniego è emesso anche nel caso in cui, sulla base della dichiarazione resa dal proprietario dell'alloggio ovvero dall'istruttoria condotta, si verifichi anche solo una delle seguenti circostanze:
  - a) l'immobile possiede una destinazione urbanistico-edilizia diversa da quella residenziale;
  - b) lo stato attuale dell'immobile sia difforme dallo stato legittimato e le difformità rilevate non risultino tralasciabili o risolvibili con immediate modifiche, limitazioni o precauzioni;
  - c) l'immobile non possiede le basilari condizioni di salubrità, manutenzione e rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
3. L'istruttoria delle domande viene condotta sulla documentazione prodotta, sulle dichiarazioni rese dai soggetti coinvolti nella pratica ed utilizzando eventualmente tutti gli archivi e procedure informatiche a disposizione dell'Amministrazione Comunale. Durante l'istruttoria, ove emergano incongruenze dalle verifiche svolte, il personale dell'ufficio responsabile dell'istruttoria potrà effettuare sopralluoghi tecnici presso gli immobili oggetto del procedimento. Gli elementi raccolti durante il sopralluogo tecnico di cui al presente comma sono da intendersi parte integrante dell'istruttoria.
4. Ogni eventuale difformità, ovvero l'assenza di uno o più requisiti rilevata dovrà essere risolta ai fini della conclusione del procedimento e del rilascio della certificazione di idoneità dell'alloggio.

## Art. 6

### *Idoneità abitativa, requisiti igienico sanitari e capacità insediativa*

1. Un vano viene individuato come tale solo se dispone di illuminazione e aerazione dirette dall'esterno.
2. 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.
3. 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.
4. Il numero massimo delle persone che possono occupare l'alloggio viene determinato sulla base dei seguenti criteri:
  - Fino a 4 abitanti è richiesta una superficie minima di 14 mq/ab;
  - Per tutti gli abitanti oltre il quarto è richiesta un'ulteriore superficie minima di 10 mq/ab;
  - Le superfici minime degli alloggi mono-stanza devono essere pari a 28 mq per 1 abitante e a 38 mq per 2 abitanti. 2.

I criteri di cui al precedente comma 4, sono riassunti nella seguente tabella:

| Numero di abitanti | Superficie minima [mq]  |
|--------------------|-------------------------|
| 1                  | 14 (28 se monostanza) * |
| 2                  | 28 (38 se monostanza) * |
| 3                  | 42                      |
| 4                  | 56                      |
| 5                  | 66                      |
| 6                  | 76                      |
| 7                  | 86                      |
| 9                  | 96                      |
| 8                  | 106                     |

\*possibilità di far redigere asseverazione di conformità da professionista abilitato per riduzione superficie minima ai sensi del Dlg 380/2001 e smi; in assenza di relazione asseverata non sarà possibile ridurre le superfici minime di cui in tabella.

## Art. 7

### *Pagamento del corrispettivo (tariffa istruttoria)*

- Il rilascio del certificato di idoneità dell'alloggio è subordinato al pagamento di un corrispettivo nella misura determinata dall'Amministrazione Comunale.
- Il pagamento del corrispettivo è effettuato secondo le usuali modalità d'introito dei tributi comunali.

## Art. 8

### *Termine di conclusione del procedimento*

- Ai sensi dell'Art. 2 comma 2 della L. 241/1990, il procedimento per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio si conclude in **trenta giorni** dalla presentazione dell'istanza.
- Il termine di cui al precedente comma inizia a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza presso gli uffici comunali (Portale SUE), ovvero dalla data di Protocollo dell'istanza telematica.
- 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, mediante i consueti mezzi di comunicazione digitali. In tal caso, i termini di conclusione del procedimento si interrompono e riprendono a decorrere dalla presentazione della documentazione integrativa.
- Decorsi novanta giorni dalla presentazione dell'istanza 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 istanza.

## Art. 9

### *Validità del certificato d'idoneità dell'alloggio*

- Il certificato di idoneità dell'alloggio ha validità **di dodici mesi** dalla data del rilascio.

*Pagina bianca*