



Comune di Galliera
Città Metropolitana di Bologna

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 26 DEL 05/03/2026

Oggetto: APPROVAZIONE NUOVI PARAMETRI MINIMI DI IDONEITA' DEGLI ALLOGGI PER I CITTADINI STRANIERI NON COMUNITARI

Alle ore dodici e trenta minuti del giorno cinque del mese di marzo dell'anno duemilaventisei

presso la Sede Comunale

in seguito a convocazione del Sindaco ai sensi dell'art. 50 del D.Lvo 18/08/2000 n. 267 si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

Zanni Stefano	Sindaco	Presente
Sabattini Umberto	Vice Sindaco	Assente
Ventura Giulia	Assessore	Presente
Baccilieri Diego	Assessore	Assente
Luppi Laura	Assessore	Presente

Presenti n. 3

Assenti n. 2

Partecipa all'adunanza il Segretario, Dott.ssa Marilia Moschetta, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza ai sensi dell'art. 47 D.Lvo 267/2000 e del vigente Statuto Comunale, invita la Giunta a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

APPROVAZIONE NUOVI PARAMETRI MINIMI DI IDONEITA' DEGLI ALLOGGI PER I CITTADINI STRANIERI NON COMUNITARI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che per rispondere adeguatamente ai processi di mobilità e scambio di persone provenienti anche da paesi esteri non comunitari occorre predisporre strumenti adeguati per assicurare l'esercizio dei diritti-doveri di cittadinanza e che, pertanto, anche i criteri di idoneità degli alloggi devono richiamarsi ai principi della convivenza, integrazione e vivibilità, intesa come tutela della qualità della vita;

Richiamati:

- il Decreto Legislativo n. 286 del 25/07/1998 *“Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero”*. In particolare l'art. 5 bis relativo al contratto di soggiorno per lavoro subordinato, gli artt. 22 e 26 relativi all'ingresso e soggiorno per lavoro subordinato e autonomo, l'art. 29 relativo al ricongiungimento familiare e l'art. 30 relativo alla coesione familiare;
- il D.P.R. 31 agosto 1999, n. 394 *“Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina e norme sulla condizione dello straniero”* così come modificato e integrato dal D.P.R. 18 ottobre 2004, n. 334;
- la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 *“Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo”* e la successiva legge regionale 13 dicembre 2013 n. 24 che apporta modifiche alla L.R. 24/2001;
- la legge 15 luglio 2009, n. 94 *“Disposizioni in materia di sicurezza pubblica che ha apportato nuove disposizioni e conseguenti modifiche alla normativa relativa ai ricongiungimenti familiari”* (art. 29 del D. Lgs. 286/98 T.U. delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), in particolare una nuova formulazione dell'art. 29 del D. Lgs. 286/98, prevede che ai fini del ricongiungimento venga dimostrata la disponibilità di *“un alloggio conforme ai requisiti igienico sanitari, nonché idoneità abitativa, accertati dai competenti uffici comunali”*;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 15.03.2006, avente ad oggetto *“APPROVAZIONE PARAMETRI MINIMI DI IDONEITÀ DEGLI ALLOGGI PER I CITTADINI STRANIERI NON COMUNITARI”* con la quale veniva demandato al Comune il rilascio dell'attestazione di idoneità alloggiativa e si individuavano i relativi parametri;

Dato atto che:

- il Regolamento per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica dell'Unione Reno Galliera, approvato con deliberazione consiliare dell'Unione n. 49 del 23/11/2016 e successivi aggiornamenti, individua i parametri relativi allo standard abitativo degli alloggi da assegnare in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare;

- tali parametri, il cui valore è stato individuato nell'ottica di garantire una buona qualità abitativa, sia pure all'interno del sistema di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, sono superiori a quelli richiesti quali requisiti minimi previsti dal D.M. 05.07.1975 per il rilascio dell'abitabilità di alloggi in caso di nuova realizzazione o di ristrutturazioni di alloggi, e pertanto non utilizzabili ai fini delle attestazioni di idoneità richieste dal Testo Unico;

Rilevato, in particolare, che la normativa novellata è stata modificata e sostituita da normative nazionali, quali:

- DPR 380/01 e s.m. e i.;
- "l'intesa della Presidenza del Consiglio dei Ministri Conferenza Unificata del 20/10/2016";
- normativa regionale L. 15/2013 s.m. e i.;
- DTU (definizioni Tecniche Uniformi) contenute nella D.G.R. 922/2017;

Preso Atto che la circolare n. 7170 del 18 novembre 2009, in riferimento alla nuova formulazione dell'art. 29, comma 3 lettera a) del T.U. n. 286 del 25 luglio 1998, così come modificato dall'art. 19 della legge n. 94 del 15 luglio 2009, fa presente che i Comuni, nel rispetto della propria autonomia, nel rilasciare la certificazione relativa all'idoneità abitativa, possono fare riferimento alla normativa contenuta nel Decreto 5 luglio 1975 del Ministero della Sanità che stabilisce i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione e che precisa i requisiti minimi di superficie degli alloggi, in relazione al numero degli occupanti. Tale riferimento risulterebbe coerente con la direttiva UE, recepita con legge dello Stato, in materia di ricongiungimento familiare, con la quale dispone che per l'autorizzazione al ricongiungimento familiare, la legge nazionale debba o possa imporre la verifica della disponibilità di un alloggio considerato adeguato e che corrisponda alle norme generali di sicurezza e di salute pubblica in vigore; pertanto si potrà considerare idoneo un alloggio che corrisponda ai parametri generalmente stabiliti per tutta la cittadinanza su tutto il territorio nazionale;

Richiamato in particolare il Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 *"Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione"*, dando atto che:

- l'Art. 2 prevede espressamente che:

- Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi;
- Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone;
- Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14;
- Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

- è necessario temperare l'interesse al ricongiungimento familiare con il rispetto delle esigenze di non sovraffollamento ed igienicità degli alloggi;

- è pertanto prioritario sostenere la presenza regolare sul territorio dei cittadini stranieri ed in particolare garantire il diritto all'unità familiare prevedendo le situazioni per le quali, assicurando standard qualitativi adeguati per una buona condizione abitativa, è opportuno introdurre alcune deroghe;

Ritenuto inoltre:

- che i criteri da utilizzare per il rilascio della attestazione comunale relativa al possesso di un alloggio idoneo debbano rispondere prioritariamente a criteri di trasparenza e di governo del

fenomeno immigratorio, sostenendone la stabilità, senza introdurre elementi ulteriori di difficoltà e di destabilizzazione;

- che la valutazione complessiva dell'idoneità dell'alloggio debba rispondere a un principio di equità rispetto alla realtà in cui vive la stragrande maggioranza delle famiglie, considerando anche le differenze anagrafiche e socio-economiche che contraddistinguono le famiglie immigrate rispetto al contesto sociale ospitante e che, nel contempo, debba garantire standard qualitativi adeguati ad assicurare una buona condizione abitativa;

Considerato che:

- il Comune è in possesso di documenti, di banche dati condivise con le Pubbliche Amministrazioni, di programmi digitali partecipati (dati quali: planimetrie catastali, pratiche edilizie, numero civico, piano e interno dell'alloggio, numero di occupanti, ecc...) ed è quindi in grado di eseguire precise verifiche sulla consistenza degli alloggi soggetti ad attestazione;

- le modifiche normative sono congruenti e allineate a quanto previsto dalla vigente normativa nazionale con riguardo al Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 del Ministero della Sanità, parametro di idoneità abitativa che vige su tutto il territorio nazionale per tutti gli alloggi, relativamente alla individuazione della superficie minima per abitante al fine della idoneità abitativa degli alloggi;

- l'idoneità abitativa di tutti i procedimenti previsti in materia dal Testo Unico di cui al D.Lgs. 25 luglio 1998 n. 286 e successive modifiche, richiede di deliberare criteri tecnici equi, univoci ed omogenei, evitando che sul medesimo alloggio la suddetta verifica finalizzata a procedimenti distinti debba fare riferimento a normative tecniche diverse, quando non contraddittorie e/o di non omogenea applicazione;

Ritenuto pertanto opportuno e necessario approvare i parametri e le verifiche sulle domande di idoneità abitativa e conformità igienico sanitaria, ai sensi delle norme del Testo Unico di cui al D.Lgs. 25 luglio 1998 n. 286 e successive integrazioni e modifiche, che comprendano le regole già individuate nella precedente Deliberazione G.C. n. 24 del 15.03.2006 e integrandole con quanto discende dall'applicazione della normativa nazionale e regionale sopra richiamata;

Evidenziata inoltre la necessità di procedere a prevedere una valutazione più articolata per i nuclei familiari nelle situazioni di nascite successive all'insediamento della famiglia;

Ritenuto per le ragioni sopraesposte, per il rilascio dell'attestazione dell'idoneità alloggio:

- 1) di dare atto che il rilascio dell'attestazione dell'idoneità dell'alloggio è prevista per le seguenti procedure:
 - a) permesso di soggiorno e suo rinnovo;
 - b) permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo;
 - c) decreto flussi;
 - d) contratto di soggiorno per lavoro e suo rinnovo;
 - e) ricongiungimento familiare;
 - f) ricongiungimento/coesione familiare di cui all'art. 30, del T.U. 286/98.
- 2) di individuare i parametri di riferimento per il calcolo del numero massimo di persone che possono abitare negli alloggi ai fini del rilascio dell'attestazione di idoneità riferita allo specifico alloggio, nei criteri indicati nel Decreto del Ministero della Sanità 05 luglio 1975 e, pertanto, secondo i seguenti calcoli:

altezza minima 2,70 metri

- a) la superficie minima delle camere da letto deve essere di:
 - almeno **9 mq** per una persona;
 - almeno **14 mq** per due persone;
 - almeno **23 mq** per tre persone;
- b) in aggiunta alle persone che possono essere alloggiate nelle camere, è previsto che in un locale di soggiorno di almeno **23 mq** possa essere ospitata una persona;
- c) in alternativa a quanto sopra è ammesso l'alloggio monostanza con una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a **mq 28** per una persona e non inferiore a **38 mq** per due persone;

inoltre tutti gli edifici dovranno essere muniti di:

- una stanza di soggiorno di almeno **14 mq**;
- impianti di riscaldamento, allaccio alla rete idrica ed elettrica;
- allaccio alla rete fognaria comunale o rete fognaria autonoma;
- finestra apribile nelle stanze da letto, soggiorno e cucina.

Nel caso di unità immobiliari da destinare a 2 abitanti, la superficie dell'alloggio potrà essere inferiore ai **38 mq** sopra previsti nel caso in cui non si tratti di alloggio monostanza e per la camera da letto e il soggiorno siano garantiti i requisiti minimi previsti dall'articolo 2 del D.M. 15.7.1975, cioè **14 mq** per la camera da letto e **14 mq** per il soggiorno;

Nel caso di alloggio da destinare ad 1 persona, la superficie dell'alloggio potrà essere inferiore ai **28 mq** sopra previsti nel caso in cui non si tratti di alloggio monostanza e per la camera da letto e il soggiorno siano garantiti i requisiti minimi previsti dall'articolo 2 del D.M. 15.7.1975, cioè **9 mq** per la camera dal letto e **14 mq** per il soggiorno;

In caso di non conformità ai requisiti richiesti dalle normative qui richiamate, ma in presenza di titolo edilizio legittimo, si terrà conto nell'istruttoria di verifica di tali atti.

- 3) di stabilire che, in deroga esclusivamente per i nuclei familiari che presentano nascite di componenti post-datate rispetto all'insediamento della famiglia nell'alloggio oggetto di rilascio dell'attestazione di idoneità abitativa, siano applicati i seguenti principi:
 - a) un minore nato in data posteriore all'occupazione dell'alloggio da parte del nucleo familiare non verrà conteggiato nel numero massimo di persone occupanti l'alloggio medesimo; tale condizione ha valenza fino al compimento del 14° anno di età del minore;

Dato atto che l'idoneità abitativa è un'attestazione di conformità tecnica resa dagli uffici tecnici comunali, che la Circolare Ministeriale 17/04/2012, n. 3 ha chiarito che l'attestazione di idoneità abitativa non è un certificato e quindi:

1. non può essere sostituita da una dichiarazione sostitutiva di certificazione (Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, art. 46);
2. non ha scadenza (DPR 28/12/2000, n. 445, art. 41), ma deve essere rinnovata ogni volta che cambiano le caratteristiche di abitabilità o le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio;

Dato atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Dato, infine, atto che, a partire dall'esecutività della presente deliberazione, non verrà data applicazione ai criteri della propria precedente Deliberazione n. 24 del 15.03.2006 e che questa, dunque, dovrà considerarsi abrogata;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio e della dichiarazione del Responsabile del Settore Economico e Finanziario che il parere in ordine alla regolarità contabile non è dovuto;

Con voti favorevoli, unanimi, espressi nei modi e nelle forme di legge.

DELIBERA

1. **DI STABILIRE**, per le ragioni esposte in premessa, che il rilascio delle attestazioni concernenti la conformità ai requisiti igienico-sanitari, nonché di idoneità abitativa degli alloggi per tutti i procedimenti in materia previsti dal D.Lgs. 25 luglio 1998 n. 286 “Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell’immigrazione e norme sulla condizione dello straniero” e successive modifiche e integrazioni, faccia riferimento a parametri tecnici equi, univoci ed omogenei tra quelli previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale e nelle modalità che si elencano al punto successivo;
2. **DI APPROVARE** i parametri di riferimento per il calcolo del numero massimo di persone che possono abitare negli alloggi ai fini del rilascio dell’attestazione di idoneità riferita allo specifico alloggio, nei criteri indicati nel Decreto del Ministero della Sanità 05 luglio 1975 e, pertanto, secondo i seguenti calcoli:
altezza minima 2,70 metri
 - d) la superficie minima delle camere da letto deve essere di:
 - almeno **9 mq** per una persona;
 - almeno **14 mq** per due persone;
 - almeno **23 mq** per tre persone;
 - e) in aggiunta alle persone che possono essere alloggiate nelle camere, è previsto che in un locale di soggiorno di almeno **23 mq** possa essere ospitata una persona;
 - f) in alternativa a quanto sopra è ammesso l’alloggio monostanza con una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a **mq 28** per una persona e non inferiore a **38 mq** per due persone;

inoltre tutti gli edifici dovranno essere muniti di:

- una stanza di soggiorno di almeno **14 mq**;
- impianti di riscaldamento, allaccio alla rete idrica ed elettrica;
- allaccio alla rete fognaria comunale o rete fognaria autonoma;
- finestra apribile nelle stanze da letto, soggiorno e cucina.

Nel caso di unità immobiliari da destinare a 2 abitanti, la superficie dell’alloggio potrà essere inferiore ai **38 mq** sopra previsti nel caso in cui non si tratti di alloggio monostanza e per la camera da letto e il soggiorno siano garantiti i requisiti minimi previsti dall’articolo 2 del D.M. 15.7.1975, cioè **14 mq** per la camera da letto e **14 mq** per il soggiorno;

Nel caso di alloggio da destinare ad 1 persona, la superficie dell’alloggio potrà essere inferiore ai **28 mq** sopra previsti nel caso in cui non si tratti di alloggio monostanza e per la camera da letto e il soggiorno siano garantiti i requisiti minimi previsti dall’articolo 2 del D.M. 15.7.1975, cioè **9 mq** per la camera dal letto e **14 mq** per il soggiorno;

In caso di non conformità ai requisiti richiesti dalle normative qui richiamate, ma in presenza di titolo edilizio legittimo, si terrà conto nell’istruttoria di verifica di tali atti.

3. **DI STABILIRE** che, in deroga esclusivamente per i nuclei familiari che presentano nascite di componenti post-datate rispetto all'insediamento della famiglia nell'alloggio oggetto di rilascio dell'attestazione di idoneità abitativa, siano applicati i seguenti principi:
 - b) un minore nato in data posteriore all'occupazione dell'alloggio da parte del nucleo familiare non verrà conteggiato nel numero massimo di persone occupanti l'alloggio medesimo; tale condizione ha valenza fino al compimento del 14° anno di età del minore;
4. **DI DARE ATTO** che la conformità, dei requisiti minimi igienico-sanitari alle disposizioni normative vigenti, degli edifici e degli impianti negli stessi installati, siano asseverate dal RICHIEDENTE avvalendosi delle disposizioni dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445;
5. **DI VERIFICARE** che l'alloggio di cui si chiede l'idoneità sia accatastato come abitazione e compresa in una delle seguenti categorie catastali: A1; A2; A3; A4; A5; A6; A7; A8; A9; A11;
6. **DI DARE ATTO** che, a partire dall'esecutività della presente deliberazione, dovrà considerarsi abrogata la propria precedente Deliberazione n. 24 del 15.03.2006;
7. **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere in merito, secondo quanto in premessa richiamato, ai sensi dell'art 134 c. 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



Comune di Galliera
Provincia di Bologna

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

DELIBERAZIONE N. 26/2026

DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVI PARAMETRI MINIMI DI IDONEITA' DEGLI ALLOGGI PER I CITTADINI STRANIERI NON COMUNITARI

REGOLARITA' TECNICA

☒ FAVOREVOLE

☐ CONTRARIO

Li 04.03.2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Luca Poletti

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).