



COMUNE DI CAPACCIO  
Provincia di Salerno

## IL SINDACO

ORDINANZA N. 80 del 26/05/2010

**OGGETTO:** Legge n. 94 del 15/07/2009 in materia di Sicurezza Pubblica. Alloggio conforme ai requisiti urbanistici (abitabilità, agibilità, idoneità abitativa) e requisiti igienico-sanitari ai fini dell'iscrizione anagrafica e della locazione di immobili a scopo abitativo – Obbligo al locatario di effettuare la comunicazione relativa al numero degli occupanti l'immobile con obbligo di rispettare gli standard urbanistici previsti per l'edilizia residenziale pubblica.

**PREMESSO** che le recenti disposizioni contenute nella Legge 15/07/2009 n° 94 in materia di "Sicurezza Pubblica", hanno apportato alcune modifiche alla Legge Anagrafica del 24/12/1954, n° 1228. Infatti, all'art. 1 della suddetta Legge, dopo il primo comma è inserito il seguente: *"L'iscrizione e la richiesta anagrafica possono dar luogo alla verifica, da parte dei competenti uffici comunali, delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile in cui il richiedente intende fissare la propria residenza, ai sensi delle vigenti norme sanitarie"*.

**DATO ATTO** che la legge 24 dicembre 1954, n. 1228 ed il nuovo regolamento anagrafico della popolazione approvato con D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223, prevedono entrambi l'obbligo di registrare nell'anagrafe della popolazione residente qualsiasi cittadino, italiano o straniero, che stabilisce la propria dimora abituale in un comune;

**PRESO ATTO** di quanto novellato dall'art. 1, comma 18, della Legge 15 luglio 2009, n. 94 recante "disposizioni in materia di sicurezza pubblica" che introduce la modifica all'art. 1 della Legge 24 dicembre 1954, n. 1228 inserendo, dopo il 1° comma, quello seguente: *"L'iscrizione e la richiesta di variazione anagrafica possono dar luogo alla verifica, da parte dei competenti uffici comunali, delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile in cui il richiedente intende fissare la propria residenza, ai sensi delle vigenti norme sanitarie"*;

**PRESO ATTO**, altresì, di quanto stabilito dall'art. 1, comma 19, della sopra richiamata Legge n. 94/2009, che sostituisce la lettera a) del comma 3 dell'art. 29 "Ricongiungimento familiare" del T.U. di cui al D. Lgs. 25 luglio 1998, n. 286 con quanto segue: *"Salvo che si tratti di rifugiato lo straniero che richiede il ricongiungimento deve dimostrare la disponibilità di un alloggio conforme ai requisiti igienico-sanitari, nonché di idoneità abitativa, accertati dai competenti uffici comunali. Nel caso di un figlio di età inferiore agli anni quattordici al seguito di uno dei genitori, è sufficiente il consenso del titolare dell'alloggio nel quale il minore effettivamente dimorerà"*;

**RITENUTO** di dover dare immediata attuazione a quanto previsto dalla Legge n. 94 del 15 luglio 2009, stabilendo che al procedimento per l'iscrizione e/o richiesta di variazione anagrafica nel registro della popolazione residente di cui alla legge 24.12.1954, n. 1228 consegue l'accertamento dei requisiti igienico-sanitari ovvero dell'idoneità abitativa riferita all'immobile ove l'interessato intende stabilire la propria residenza;

**VISTO** che con il nuovo decreto sicurezza, a partire dall'8 agosto 2009, la conformità dell'alloggio rimane definita negli stessi termini con riguardo alla richiesta di permesso di soggiorno, mentre, per il caso di ricongiungimento familiare, è chiesto al Comune di svolgere un duplice accertamento, tanto sotto il profilo abitativo quanto sotto quello igienico-sanitario;

#### **CONSIDERATO:**

- **che** in assenza di circolari ministeriali che definiscano la nozione di idoneità abitativa ed in mancanza di un riferimento alternativo unico appare corretto mantenere la valutazione dell'idoneità alloggiativa ancorata ai parametri definiti per l'edilizia residenziale pubblica;
- **che**, al momento dell'accertamento della dimora abituale da parte del personale della Polizia Locale, accade che alcuni alloggi si trovino *in stato di degrado o non rispecchino i requisiti minimi di salubrità ambientale ed igienico sanitari nonché la destinazione d'uso*;
- **che** si riscontrano sempre più frequentemente casi di locazione di immobili a fini abitativi che non presentano i requisiti urbanistici ed igienico sanitari per tale scopo;
- **che**, sul territorio comunale, vi è in atto una vera speculazione da parte di proprietari di immobili i quali cedono in locazione gli stessi sebbene questi siano privi dei requisiti urbanistici e igienico sanitari suddetti e che il fenomeno attiene soprattutto alla locazione di immobili ad extracomunitari tant'è che sono diverse le ordinanze di sgombero di immobili carenti di detti requisiti e locati a fini abitativi;
- **che**, è oramai prassi consolidata locare immobili per fini abitativi senza che questi abbiano la specifica destinazione d'uso o la conformità urbanistica;
- **che**, nel periodo estivo, soprattutto sulla fascia costiera, i proprietari di immobili locano gli stessi ai turisti per un periodo superiore a tre giorni in violazione della Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17 (*Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere - a) esercizi di affittacamere; b) case e appartamenti per vacanze; c) case per ferie; d) ostelli per la gioventù; e) attività ricettive in residenze rurali; f) rifugi di montagna; g) case religiose di ospitalità*);
- **che**, essendo il periodo di locazione dell'immobile superiore a tre giorni ma pari o inferiore ad un mese, omettono di comunicare la cessione di fabbricato all'Autorità Locale di Pubblica sicurezza in quanto l'art.12 del D.L. 21.3.1978, n. 59 recita che: "*Chi cede la proprietà o consente a qualunque altro titolo l'uso di un fabbricato o parte di esso, per un periodo superiore ad un mese, deve darne comunicazione all'autorità di P.S. Tale comunicazione deve avvenire entro 48 ore dalla consegna dell'immobile e può essere effettuata sia da persona fisica che giuridica*".
- **che**, la mancanza di una norma che obblighi i proprietari a dichiarare i requisiti urbanistici e sanitari dell'immobile innanzi descritti, oltre alle situazioni sopradescritte, ossia immobili locati per fini abitativi senza requisiti urbanistici ed igienico sanitari, immobili occupati da un numero di persone superiore a quello consentito dagli standard urbanistici vigenti (minimo 8 mq. per posto letto escluso gli accessori), maggiorazione del carico urbanistico con danno economico per l'Ente (Acqua, Energia elettrica, Rifiuti, ecc..), genera anche situazione di degrado urbano;



- **che**, a causa della disinformazione in merito, l'omissione del locatario (inquilino) di dichiarare il numero delle persone alloggiate ossia immobili occupati da un numero di persone superiore a quello consentito dagli standard urbanistici vigenti (minimo 8 mq. per posto letto escluso gli accessori), genera una maggiorazione del carico urbanistico con danno economico per l'Ente (consumo maggiore di Acqua, Energia elettrica, produzione di Rifiuti, ecc.), nonché una situazione di degrado urbano oltre a creare episodi frequenti di disturbo della quiete pubblica;
- **che, esercitare una qualsiasi attività in** violazione della Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17 (*Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere - a) esercizi di affittacamere; b) case e appartamenti per vacanze; c) case per ferie; d) ostelli per la gioventù; e) attività ricettive in residenze rurali; f) rifugi di montagna; g) case religiose di ospitalità*); comporta un danno erariale per l'Ente in quanto necessita comunque la preventiva autorizzazione del Comune;

**CONSIDERATO** che la situazione abitativa può essere considerata un aspetto centrale della vita quotidiana di ciascun individuo e che ogni persona ha il diritto alla tutela della salute e al benessere suo e dei suoi familiari;

**RITENUTO** quindi indispensabile dover disporre l'attuazione di adeguate misure di carattere preventivo atte ad accertare la sussistenza delle condizioni igienico sanitarie minime poste a garanzia della salubrità e dell'agibilità degli alloggi;

**VISTO** che la Legge 15 luglio 2009, n. 94 recante "disposizioni in materia di sicurezza pubblica" ha modificato la Legge 24 dicembre 1954, n. 1228 sui procedimenti anagrafici;

**CONSIDERATO** che il Sindaco, quale *UFFICIALE DI GOVERNO*, può adottare con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti al fine di uniformare i procedimenti "anagrafici";

**VISTO** l'art. 117, comma 1, lett. i), 3 e 16 della Costituzione;

**VISTO** il Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286 "*Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero*";

**VISTO** il D.P.R. n. 394/1999 (Regolamento di attuazione del D. Lgs. 25.07.98, n. 286);

**VISTO** l'art. 43, 1° e 2° comma, del Codice civile;

**VISTA** la legge 24 dicembre 1954, n. 1228;

**VISTO** il D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 (Regolamento di attuazione Legge n. 1228/54);

**VISTO** il Decreto Legislativo 6 febbraio 2007, n. 30 "*Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri*";

**VISTE** le Circolari del Ministero dell'Interno n. 19 del 06 aprile 2007 e n. 45 del 08 agosto 2007;

**VISTA** la Circolare del Ministero della Salute prot. n. D.G. RUERI/II/12712/1.3.b;

**VISTE** la Direttiva del Ministero dell'Interno n° 11001/118/5 del 5 agosto 2009 e la circolare n° 1 del 7 agosto 2009 del Ministero dell'Interno, Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali.

**VISTI** gli art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

**VISTI** gli art. 50 e 54 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

**VISTO** l'art. 24, 25 e 26 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e s.m.i. in materia di rilascio del certificato di agibilità o/e inagibilità;

**VISTO** l'art. 2 del Decreto Ministeriale 05.07.1975 (Gazzetta Ufficiale 18 luglio 1975, n. 190);

**VISTO** il R.D. 18 giugno 1931, n. 773 (T.U.L.P.S.) Titolo I, capo I;

**VISTO** l'art. 177 del D. Lgs. 30/6/2003, n. 196;

**VISTE** le norme tecniche di attuazione del vigente PRG;

**VISTO** il vigente Regolamento di Igiene e sanità;

**VISTO** il vigente Regolamento di Polizia Urbana;

**VISTO** che, a mente dell'art. 50 del T.U.E.L., il Sindaco sovrintende al funzionamento degli uffici e servizi e all'esecuzione degli atti;

Visto l'articolo 16, comma 2, della legge 24 novembre 1981, n. 689, come modificato dall'articolo 6-bis della legge 24 luglio 2008, n. 125 di conversione del D.L. 23 maggio 2008, n. 92, che attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di stabilire, per le violazioni ai regolamenti e alle ordinanze comunali, all'interno dei limiti edittali minimo e massimo della sanzione prevista, attualmente stabiliti in € 25.000 ad € 500.000, un diverso importo del pagamento in misura ridotta, in deroga alle disposizioni che lo vogliono coincidente con il doppio del minimo edittale, o il terzo del massimo qualora più favorevole al trasgressore;

Visto l'art.54 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", articolo così sostituito dall'articolo 6 del Decreto-Legge 23 maggio 2008, n. 92 pubblicato sulla G.U. del 26 maggio 2008, n. 122, successivamente convertito nella Legge 24 luglio 2008, n. 125, pubblicato sulla G.U. del 25 Luglio 2008, n. 173 - "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 maggio 2008, n. 92, recante misure urgenti in materia di sicurezza pubblica";

Vista la *Delibera di Giunta Comunale n. 481 del 30/12/2009* con la quale sono stati stabiliti gli importi da pagare in misura ridotta per la violazione a talune ordinanze sindacali;

Viste le delibere di Giunta Comunale n. 207 del 05/05/2010 e n. 208 del 05/05/2010 con le quali si procede ad una analitica ricognizione delle disposizioni normative in materia iscrizione anagrafica e diritto di immobili;

### ORDINA

- A. *che* al procedimento per l'iscrizione e/o richiesta di variazione anagrafica nel registro della popolazione residente di cui alla legge 24.12.1954, n. 1228 consegua, da parte degli uffici anagrafe e stato civile preposti, l'accertamento dei requisiti igienico-sanitari ovvero dell'idoneità abitativa e della conformità urbanistica riferita all'immobile ove l'interessato intende stabilire la propria residenza;
- B. *che*, contestualmente agli accertamenti volti ad ottenere l'iscrizione anagrafica nel registro della popolazione residente ai Capaccio o le variazioni anagrafiche da parte di chiunque ne faccia richiesta nonché per il ricongiungimento familiare, onde accertare l'idoneità abitativa vengano sempre effettuate le relative verifiche amministrative ancorandole ai parametri definiti per l'edilizia residenziale pubblica (normativa vigente);
- C. *che*, al fine di accertare i requisiti igienico-sanitari ovvero dell'idoneità abitativa riferiti all'immobile ove l'interessato intende stabilire la propria residenza, alla richiesta di iscrizioni e variazioni anagrafiche otreché a quella tesa ad ottenere i ricongiungimenti familiari, venga esibita agli uffici anagrafe e stato civile preposti, oltre ai documenti previsti per legge:
  1. il certificato di agibilità previsto dagli artt.24 e 25 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380;
  2. *in alternativa e fatte salve le sanzioni penali per le false dichiarazioni, le seguenti autocertificazioni:*
    - a) dichiarazione di conformità urbanistica dell'immobile allegando copia dell'atto amministrativo che ne ha legittimato la costruzione (Licenza di costruzione, Permesso di costruire, DIA, ecc...);
    - b) dichiarazione che l'immobile presenta la destinazione d'uso ai fini abitativi;
    - c) dichiarazione di conformità degli impianti realizzati resa ai sensi dell'art 7 del D.M. n. 37 del 22/01/2008, della cui completezza e correttezza, a seguito di specifica sottoscrizione, assume la responsabilità l'installatore in possesso dei requisiti tecnico-professionali o, in mancanza, il responsabile tecnico in possesso dei requisiti tecnico-professionali. Per gli impianti realizzati prima del 27/03/2008 (data di entrata in vigore del D.M. n. 37 del

22/01/2008), se la dichiarazione di conformità prevista non sia stata prodotta o non sia più reperibile, dovrà essere esibita una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista abilitato:

- d) dichiarazione di conformità delle abitazioni al D.M. Sanità 5 luglio 1975 e ss.mm.ii. della cui completezza e correttezza, a seguito di specifica sottoscrizione, si assume la responsabilità un tecnico in possesso dei requisiti professionali.

- D. *che*, in ogni caso, laddove la conformità dell'alloggio ai prescritti requisiti non sia univocamente riscontrabile attraverso gli strumenti documentali e si renda necessaria una valutazione discrezionale delle condizioni igienico-sanitarie, il Sindaco e per esso l'ufficio anagrafe competente, richiederà un sopralluogo di verifica all'Azienda Sanitaria Locale.
- E. *che*, qualora vengano verbalizzate anomalie sull'immobile in sede di accertamento della iscrizione/variazione anagrafica/ricongiungimento familiare o in sede di verifiche di polizia amministrativa o polizia giudiziaria, la Polizia Locale o le altre Forze di Polizia, informeranno il Sindaco, la l'ASL e i competenti Uffici Tecnici Comunali - Sezione Urbanistica per gli eventuali interventi e provvedimenti.
- F. *che*, anche in presenza della prescritta documentazione amministrativa suddetta, il Sindaco o gli organi di polizia, potranno sempre richiedere un sopralluogo di verifica all'Azienda Sanitaria e all'ufficio tecnico comunale. La verifica della idoneità dell'alloggio, da effettuarsi unitamente all'ASL, costituisce un procedimento a sé rispetto a quello di iscrizione/variazione anagrafica che resta sempre ancorato al presupposto della dimora abituale, anche nel caso in cui l'alloggio risulti eventualmente inadeguato. L'ufficiale d'anagrafe tiene conto dell'esito dei controlli ai fini dell'adozione del provvedimento finale dato che un alloggio del tutto inadeguato può essere oggetto di provvedimento di sgombero, con conseguente perdita del presupposto della dimora abituale da parte degli occupanti.
- G. *Che*, salvo quanto previsto dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*) come modificata dalla legge 8 gennaio 2002 n. 2 nonché dall'art. 12 del d.l. n. 59/78, convertito dalla l. n. 191/78 e dall'art.7 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286 Art. 7 (R.d. 18 giugno 1931, n. 773, art. 147) come integrato e modificato dall'art.8 della Legge 30 luglio 2002, n. 189, chiunque intende cedere in locazione, comodato, compravendita, un immobile a terzi per fini abitativi o per altri usi, deve esibire al Comando di Polizia Locale, in uno alla comunicazione di cessione di fabbricato, nel termine prescritto di 48 ore, la documentazione prevista ai commi 1 e 2 del paragrafo di cui alla lettera "D" della presente ordinanza. Inoltre, il locatario (inquilino) deve presentare dichiarazione scritta attestante il numero degli occupanti l'immobile nonché le generalità anagrafiche di ogni singola persona allegando copia di un valido documento di identità e copia di titolo di soggiorno se si tratta di persone extracomunitarie.
- H. *che*, chiunque cede in locazione a terzi un immobile per fini abitativi senza che lo stesso possieda i requisiti igienico-sanitari, idoneità abitativa o i requisiti urbanistici per detto scopo, è punito con una sanzione amministrativa pari ad **Euro 500,00**. Alla sanzione consegue l'ordinanza di sgombero ad horas del fabbricato.
- I. *che*, il locatario (inquilino) di un immobile che omette di comunicare alla Polizia Locale le generalità ed il numero degli occupanti dell'immobile è punito con la sanzione amministrativa già prevista dall'art.8 della Legge 30 luglio 2002, n. 189 - sanzione amministrativa del pagamento di una somma da **160 a 1.100 euro** per ogni singola persona di cui ne è stata omessa la denuncia. Alla sanzione consegue l'ordinanza di sgombero ad horas del fabbricato qualora il numero degli alloggiati sia superiore a quello consentito dagli standard urbanistici vigenti per l'edilizia residenziale pubblica.
- J. *che, chiunque eserciti una qualsiasi attività disciplinata dalla Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere - a) esercizi di affittacamere; b) case e appartamenti per vacanze; c) case per ferie; d) ostelli per la gioventù; e) attività ricettive in residenze rurali; f) rifugi di montagna;g) case religiose di ospitalità);* deve richiedere

preventivamente l'autorizzazione al Comune prevista dall'art.9 della citata Legge regionale. Ogni violazione sarà punita ai sensi dell'art.15 della legge suddetta:

- " Chiunque fa funzionare una delle strutture ricettive disciplinate dalla presente Legge sprovviste della autorizzazione, o in maniera difforme da essa, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento della somma da **Euro 1.032,00 ad Euro 5.164,00.**

K. che, ai proprietari ed ai locatari (inquilini) di immobili già locati alla data di pubblicazione della presente ordinanza, è concesso il termine di 60 giorni per regolarizzarsi ottemperando al contenuto della presente.

I destinatari della presente Ordinanza applicativa si atterranno scrupolosamente al contenuto della stessa.

Agli Agenti della Polizia Locale e agli altri Agenti della Forza Pubblica è demandato di far osservare la presente ordinanza.

### DISPONE

Che il presente provvedimento venga affisso all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e che ne sia data opportuna diffusione alla cittadinanza, anche tramite la pubblicazione sul sito internet del Comune di Capaccio ed affissione di manifesti sul territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4 e art. 5, comma 3 della Legge 07/08/1990, n. 241, contro la presente ordinanza è ammesso, nel termine di 60 giorni dalla notifica, ricorso al tribunale Amministrativo Regionale, oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla suddetta notifica (D.P.R. 24/11/1971, n. 1199).

Ai sensi dell'art.54 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 " Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali ", articolo così sostituito dall'articolo 6 del Decreto-Legge 23 maggio 2008, n. 92 pubblicato sulla G.U. del 26 maggio 2008, n. 122, successivamente convertito nella Legge 24 luglio 2008, n. 125, pubblicato sulla G.U. del 25 Luglio 2008, n. 173 - "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 maggio 2008, n. 92, recante misure urgenti in materia di sicurezza pubblica", la presente ordinanza viene trasmessa Al **Prefetto di Salerno.**

La presente ordinanza viene trasmessa altresì a:

1. Al Comandante della Polizia Locale del Comune di Capaccio;
2. Al Comandante della Stazione Carabinieri di Capaccio Capoluogo;
3. Al Comandante della Stazione Carabinieri di Capaccio Scalo;
4. Al Comandante della Stazione Corpo Forestale dello Stato di Capaccio Capoluogo;
5. Al Comandante della Stazione Corpo Forestale dello Stato di Foce Sele;
6. Al Distretto Sanitario dell'ASL - Unità Operativa Prevenzione Collettiva;
7. Al Responsabili dei Settore I - II - III - IV - VI del Comune di Capaccio;

Dalla Residenza Municipale. li 26/05/2010



Il Sindaco  
*Pasquale Marino*