



Comune di Santa Fiora

Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO COMUNALE PER IL CONTRASTO AL FENOMENO DEL SOVRAFFOLLAMENTO ABITATIVO E ALL'OCCUPAZIONE IRREGOLARE

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del __/__/2026

INDICE

PREMESSA – Finalità del Regolamento

Articolo 1 – Campo di applicazione

Articolo 2 - Titolarità dell'occupazione e iscrizione anagrafica

Articolo 3 - Parametri di sovraffollamento

Articolo 4 - Procedimento di accertamento

Articolo 5 – Sanzioni e provvedimenti

Articolo 6 - Accesso ai locali, attività di vigilanza e sanzioni per opposizione ai controlli

Articolo 7 – Norme finali

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del __/__/2026

PREMESSA

FINALITÀ E OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, ispirato ai principi di cui all'art. 32 della Costituzione, che tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività, e all'art. 117, comma 2, lett. m), della Costituzione, relativo alla determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali, si pone l'obiettivo di disciplinare e contrastare il fenomeno del sovrappopolamento abitativo e dell'occupazione irregolare di immobili sul territorio comunale.
2. In conformità alle prerogative attribuite ai Comuni dagli artt. 7, 13, 50 e 54 del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL), l'Amministrazione Comunale intende esercitare pienamente la propria potestà regolamentare in materia di assetto del territorio e tutela dell'igiene e della sanità pubblica.
3. Il Regolamento assume quale parametro tecnico di riferimento inderogabile il D.M. Sanità 5 luglio 1975, volto ad assicurare che ogni unità immobiliare adibita a residenza rispetti i requisiti minimi di superficie netta per abitante (14 mq per i primi 4 occupanti e 10 mq per i successivi) e le idonee condizioni di aero-illuminazione naturale.
4. Attraverso l'applicazione rigorosa dell'art. 5 del D.L. n. 47/2014, il Comune persegue il contrasto sistematico all'occupazione abusiva di immobili, all'elusione contrattuale (affitti in nero) e alla simulazione di atti di comodato d'uso fittizi, stabilendo che la validità di ogni iscrizione anagrafica o allacciamento ai servizi pubblici sia subordinata alla presentazione di un titolo di possesso o detenzione regolarmente registrato e verificabile.
5. Le presenti norme sono finalizzate a:
 - Prevenire e neutralizzare i rischi per la salute pubblica derivanti da condizioni abitative degradate e sovraffollate;
 - Garantire la sicurezza urbana e il decoro dei contesti abitativi, contrastando fenomeni di emarginazione e sfruttamento legati alla precarietà abitativa;
 - Assicurare la legalità del mercato delle locazioni, tutelando i proprietari e i conduttori che operano nel rispetto delle norme fiscali e contrattuali.
 - Esercitare il potere del Sindaco di dichiarare l'inabitabilità degli alloggi ai sensi dell'Art. 222 del R.D. n. 1265/1934, disponendo lo sgombero laddove le condizioni igienico-sanitarie risultino compromesse da un carico antropico eccessivo rispetto alla capacità ricettiva dell'immobile.

Articolo 1

Campo di applicazione

1. Le disposizioni si applicano a tutti i locali destinati ad abitazione siti nel territorio comunale.

Articolo 2

Titolarità dell'occupazione e iscrizione anagrafica

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/2026

1. In attuazione dell'art. 5 del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47, chiunque occupi abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi. Gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge.

2. Ai fini dell'iscrizione anagrafica, attenendosi a modelli di domanda che saranno messi a disposizione, il richiedente deve dimostrare la legittimità dell'occupazione mediante l'allegazione di uno o più tra i seguenti atti:

Comunicazione degli estremi di registrazione del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate;

Documento da cui sia evincibile il rispetto dei parametri di cui al D.M. Sanità 5 luglio 1975;

Titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento;

Contratto di comodato d'uso regolarmente registrato;

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dal proprietario dell'immobile che confermi il titolo di occupazione.

Articolo 3

Parametri di sovraffollamento

1. È vietato il sovraffollamento dei locali destinati ad abitazione. Si considera sovraffollamento la permanenza di un numero di persone superiore ai parametri definiti dal D.M. Sanità 5 luglio 1975:

Numero Abitanti	Superficie Minima Alloggio
1 persona	28 mq
2 persone	38 mq
3 persone	42 mq
4 persone	56 mq
Per ogni persona successiva	+10 mq

2. Per le stanze da letto, la superficie minima è fissata in:

9 mq per una persona;

14 mq per due persone.

3. L'altezza minima dei locali deve essere di 2,70 m.

4. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

5. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. Vanno rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dagli artt. 5, 6, 7 D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

6. Ogni unità immobiliare ad uso abitativo deve essere dotata di un impianto elettrico conforme alla regola dell'arte e alle norme di sicurezza vigenti all'epoca della sua realizzazione o dell'ultima modifica sostanziale.

7. Ai fini del controllo della regolarità dell'impianto:

Per gli impianti realizzati successivamente al 27 marzo 2008, deve essere esibita la Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) ai sensi del D.M. 37/2008;

⑩ Per gli impianti realizzati o modificati tra il 13 marzo 1990 e il 27 marzo 2008, deve essere esibita la Dichiarazione di Conformità dell'epoca o, in caso di smarrimento, una Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) rilasciata da tecnico abilitato;

⑩ Per gli impianti antecedenti al 13 marzo 1990 e che non abbiano subito successive modifiche, è richiesto il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza previsti dall'art. 6, comma 3 del D.M. 37/2008, specificamente costituiti dalla presenza di idonei dispositivi di protezione

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/2026

contro le sovracorrenti e di interruttore differenziale (salvavita) efficiente e funzionante.

8. Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento che debbono essere installati, mantenuti e condotti in conformità alla normativa vigente.

9. L'efficienza e la sicurezza degli impianti devono essere comprovate dalla Dichiarazione di Conformità (Di.Co., o Dichiarazione di Rispondenza ove consentito) rilasciata da tecnico abilitato, dal Libretto di Impianto debitamente aggiornato, dalla regolare iscrizione al CIT (Catasto Impianti Termici) della Regione Toscana, con evidenza del relativo Codice Catasto regionale identificativo a 10 cifre e del Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica (RCEE) (bollino) in corso di validità.

Il proprietario o l'occupante devono custodire, esibire e mantenere a disposizione delle autorità di controllo tali documenti.

Articolo 4

Procedimento di accertamento

1. La Polizia Locale e gli organi di vigilanza provvedono al controllo della regolare occupazione degli immobili. Qualora emerga una discordanza tra il numero di residenti dichiarati e il titolo di occupazione o il superamento dei limiti di sovraffollamento, viene redatto apposito verbale. Detto verbale andrà trasmesso all'ufficio anagrafe e tributi ai fini dell'assunzione dei provvedimenti di competenza comunale e comunicazione all'Agenzia delle entrate per i provvedimenti di competenza degli organi statali.

2. Qualora il canone locativo sia inferiore al 10% della rendita catastale, potranno essere effettuati controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate. Qualora le utenze rimangano intestate al proprietario dell'immobile anziché al locatore/comodatario verranno avviati d'ufficio i controlli con i gestori di luce e gas e con l'ufficio tributi e/o in assenza di un contratto registrato o di altro titolo idoneo, l'Ufficio Anagrafe procede all'avvio del procedimento volto all'adozione degli opportuni provvedimenti, anche di natura sanzionatoria. L'ufficio tributi emetterà eventuali atti di accertamento a carico del trasgressore ed obbligati in solido in conformità al Regolamento comunale Tributi.

Articolo 5

Sanzioni e provvedimenti

1. Fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali o amministrative previste da leggi statali, anche per la falsità di dichiarazione alla pubblica amministrazione, nonché regionali (ad es. per l'inosservanza della normativa in materia di impianti termici), la trasgressione al presente regolamento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 200,00 (duecento/00) a € 500,00 (cinquecento/00).

2. All'atto dell'accertamento della violazione, i competenti organi di vigilanza e controllo notificano formale diffida congiunta al proprietario dell'immobile e al conduttore/occupante, ordinando la regolarizzazione dello stato di fatto o degli impianti entro il termine perentorio e non prorogabile di giorni 15 (quindici) dalla data di notifica.

3. Nelle more del decorso del termine di cui al comma 2, laddove sia accertata la violazione dei

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/2026

parametri igienico-sanitari e di sicurezza, è disposta l'immediata sospensione cautelare dell'efficacia dell'*Attestazione di Idoneità Alloggiativa* eventualmente già rilasciata per l'immobile oggetto di contestazione, dandone tempestiva comunicazione alla Questura ed alle autorità competenti. Il provvedimento di sospensione permane fino alla formale attestazione di avvenuta regolarizzazione.

4. Decorso inutilmente il termine di 15 giorni di cui al comma 2 senza che sia stata prodotta idonea documentazione comprovante la regolarizzazione, l'*Attestazione di Idoneità Alloggiativa* sospesa ai sensi del comma 3 viene revocata in via definitiva ed il Comune avvia la procedura finalizzata alla dichiarazione di inabitabilità dei locali ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934, trasmettendo gli atti al Sindaco per l'emanazione, qualora necessaria, della conseguente ordinanza contingibile e urgente di sgombero coatto dei locali, a tutela della salute pubblica e della pubblica incolumità.

5. In ogni caso di pericolo per la salute pubblica derivante dal sovraffollamento o dalle condizioni igieniche, il Sindaco può disporre lo sgombero immediato dell'immobile ai sensi dell'art. 50 del TUEL (D.Lgs. 267/2000) e dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.

6. Qualora i soggetti diffidati non ottemperino all'ordinanza di sgombero e ai provvedimenti di ripristino entro i termini assegnati, l'Amministrazione Comunale procederà all'esecuzione forzata e d'ufficio delle misure ordinate. Tutte le spese e i costi derivanti dalle operazioni di sgombero coatto, sgombero di masserizie, messa in sicurezza, eventuale custodia dei beni e ripristino dello stato dei luoghi, sono posti a totale ed esclusivo carico del proprietario dell'immobile in solido con il conduttore, gli occupanti o i beneficiari dell'ospitalità. Il Comune procederà al recupero coattivo di tali somme mediante l'emissione di apposita ingiunzione di pagamento e successiva riscossione forzata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, impregiudicata l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e penali applicabili.

Art. 6

Accesso ai locali, attività di vigilanza e sanzioni per opposizione ai controlli

1. La Polizia Locale e il personale degli uffici tecnici e d'igiene competenti, muniti di apposito documento di riconoscimento, hanno facoltà di accedere agli alloggi e alle loro pertinenze per procedere alle verifiche, ai rilievi metrici e ai controlli sull'efficienza degli impianti termici necessari all'applicazione del presente regolamento.

2. I proprietari dell'immobile, i locatori, i conduttori e chiunque ne abbia a qualsiasi titolo la disponibilità o l'occupazione di fatto, hanno l'obbligo di consentire l'accesso degli agenti e dei tecnici incaricati e di fornire ogni informazione o documentazione richiesta ai fini dell'accertamento.

3. Il rifiuto ingiustificato di consentire l'accesso ai locali o l'ispezione degli impianti da parte dei soggetti di cui al comma 2, oltre a costituire autonoma violazione al presente regolamento punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 200,00 (duecento/00) a € 500,00 (cinquecento/00), comporta l'immediato diniego d'ufficio dell'*Attestazione di Idoneità Alloggiativa*, qualora il controllo sia finalizzato al rilascio dell'idoneità alloggiativa, o la proposta di revoca qualora il controllo sia finalizzato alla verifica dei requisiti previsti per il suo mantenimento, nonché l'avvio delle procedure per la dichiarazione di inabitabilità dell'immobile per presunta assenza dei requisiti minimi di sicurezza e igiene. È fatta salva l'eventuale segnalazione all'Autorità Giudiziaria qualora il rifiuto integri gli estremi di reato.

4. Qualora l'accesso sia ritenuto indispensabile per accertare situazioni di grave e imminente

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/2026

pericolo per la salute pubblica o l'incolumità delle persone, o in caso di reiterato rifiuto da parte degli occupanti o del proprietario, l'Amministrazione Comunale procederà a richiedere l'emissione di apposito decreto di autorizzazione all'accesso coattivo alla competente Autorità Giudiziaria.

Articolo 7

Norme finali

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio.

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del __/__/2026