

IL PROBLEMA DELL'ALLOGGIO DEGLI EXTRACOMUNITARI

## PARAMETRI ABITATIVI PER I RICONGIUNGIMENTI FAMILIARI

**L'**art. 29, comma 3, della Legge n. 94 del 15 luglio 2009 (c.d. "pacchetto sicurezza") dispone che: *"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"*. In base a tale norma, pertanto, per il rilascio della certificazione igienico sanitaria dell'alloggio non è più possibile rivolgersi anche alle ASL; l'incarico è ora demandato al competente Ufficio Tecnico Comunale ed inoltre il comma 3 dell'articolo 29 non prevede più alcun riferimento alla possibilità di ricorrere ai parametri della Legge regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Ciò al fine di evitare che, come avveniva in passato, i Comuni applichino criteri disomogenei sul territorio nazionale, variabili da Regione a Regione, per verificare l'idoneità degli alloggi. In molti casi l'incertezza dei metodi da adottare ha determinato un notevole rallentamento del rilascio delle certificazioni di idoneità abitativa e quindi il blocco delle procedure di ricongiungimento di numerosi cittadini stranieri.

Il Ministero dell'Interno, con la circolare n. 7170 del 18 novembre 2009 ha successivamente definito quali debbano essere i requisiti dell'alloggio richiesti in ambito nazionale per ottenere il ricongiungimento familiare di cittadini extracomunitari, assicurando in tal modo un'interpretazione finalmente univoca e l'omogeneità dei parametri di riferimento; la circolare specifica, infatti, che: *"La certificazione relativa all'idoneità abitativa potrà fare riferimento alla normativa contenuta nel D.M. del 5 luglio 1975 che stabilisce i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione e che precisa anche i requisiti minimi di superficie degli alloggi, in relazione al numero previsto degli occupanti"*.

La tabella di riferimento per tutti i comuni d'Italia è, dunque, la seguente:

### Superficie per abitante

1 abitante = 14 mq,  
2 abitanti = 28 mq,  
3 abitanti = 42 mq,

4 abitanti = 56 mq,  
per ogni abitante successivo + 10 mq.

### Composizione dei locali

Stanza da letto per 1 persona = 9 mq,  
Stanza da letto per 2 persone = 14 mq,  
+ una stanza soggiorno di 14 mq.

### Per alloggi mono-stanza

1 persona = 28 mq (comprensivi del bagno),  
2 persone = 38 mq (comprensivi del bagno).

### Altezze minime

Gli alloggi dovranno avere un'altezza minima di 2,70 m, derogabili a 2,55 m per i comuni montani ed a 2,40 m per i corridoi, i bagni, i disimpegni ed i ripostigli.

### Aerazione

Soggiorno e cucina devono essere muniti di finestra apribile, mentre i bagni dovranno essere dotati (se non finestrate) di impianto di aspirazione meccanica.

### Impianto di riscaldamento

Gli alloggi dovranno essere muniti di impianto di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo rendano necessario.

### CAS.SA.COLF: POSSIBILE VERSARE I CONTRIBUTI ARRETRATI

Il Comitato Esecutivo della CAS.SA.COLF, riunito il 6 ottobre, ha deliberato di concedere ai datori di lavoro domestico la possibilità di recuperare i mancati versamenti dei contributi contrattuali fino ad un massimo di due trimestri retroattivi. Tale possibilità è riservata esclusivamente a coloro che avevano già versato i contributi di assistenza contrattuale per almeno un trimestre precedente al primo per il quale il versamento risulta essere assente (esempio: se sono stati pagati i contributi per il 4° trimestre 2010 e non sono stati invece pagati quelli per il 1° ed il 2° trimestre 2011, è possibile recuperare con il 3° trimestre 2011 i contributi arretrati dei due trimestri precedenti). Nel momento in cui verranno richieste le prestazioni alla CAS.SA.COLF, occorrerà, però, allegare anche copia dei mancati versamenti al fine di consentire la verifica del recupero dei contributi arretrati.

INFORMA  
CONEDILIZIA

### ASSICURAZIONE CONDOMINIALE E ASSEMBLEA

Ecco la massima di una precisa sentenza (n. 15872/2010, inedita) della Cassazione in materia di assicurazione condominiale: *"In tema di condominio, affinché l'amministratore sia legittimato a stipulare un contratto di assicurazione dello stabile condominiale, non è richiesto - ha detto il Supremo Collegio - il consenso di tutti i condomini, occorrendo soltanto, la deliberazione dell'assemblea, che deve essere assunta a maggioranza qualificata"*.

### ESPROPRIAZIONE AREE FABBRICABILI

Le sezioni unite civili della Corte di Cassazione hanno sollevato, in due distinte ordinanze del 14 aprile scorso, eccezioni di costituzionalità nei confronti della normativa del D.Lgs. n. 504/1992 (oggi D.P.R. n. 327/2001) che prevede che l'indennità di espropriazione delle aree fabbricabili sia contenuta nei limiti dei valori dichiarati o denunciati dall'espropriato ai fini Ici.

### LASTRICO SOLARE, QUANDO È PARTE COMUNE

*"In tema di condominio, per qualificare un lastrico solare come parte comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., è necessaria la sussistenza di connotati strutturali e funzionali comportanti la materiale destinazione del bene al servizio o al godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari.*

*Deve pertanto escludersi la presunzione di comunione di un lastrico solare che, nel contesto di un edificio costituito da più unità immobiliari autonome, disposte a schiera, assolva unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. condominio orizzontale". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 22466/2010, inedita).*

### RIPARAZIONE STRAORDINARIA E CONDUTTORE

Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione.

Quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore.

## PUÒ TESTIMONIARE IN GIUDIZIO LA COLF CHE HA FIRMATO UN VERBALE DI CONCILIAZIONE

**L**n base alla sentenza n. 3051 dell'8 febbraio 2011 della Corte di Cassazione - Sezione Lavoro, **il lavoratore che, dopo aver firmato il verbale di conciliazione di una vertenza, non ha "più nulla a pretendere" dal proprio datore di lavoro, può testimoniare nel procedimento che opponga il suo ex datore di lavoro all'INPS per**

il mancato versamento dei contributi relativi al suo stesso rapporto di lavoro.

Viene meno, infatti, l'incompatibilità fra la posizione di teste e quella di parte in causa prevista dall'art. 246 del Codice di procedura civile.

Spetta, ovviamente, al giudice valutare l'attendibilità del testimone.