



**COMUNE DI PISTOIA**  
**Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio**

**Linee guida per il rilascio degli**  
**Attestati di idoneità alloggiativa**

**Approvato con Determinazione n.     del**

**(in vigore dal 01/06/2024)**

Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti linee guida, con particolare riferimento alla determinazione delle superfici, delle condizioni d’abitabilità e delle caratteristiche dell’abitazione, si rimanda a:

- **D.M. Sanità del 05/07/1975:** “Modificazioni alle istruzioni ministeriali del 20/06/1896 relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico–sanitari principali dei locali d’abitazione”;
- **Legge n.46/1990:** “Norme per la sicurezza degli impianti”, del 05/03/1990, e relativi decreti applicativi;
- **Legge n.10/1991:** “Norme per l’attuazione del Piano Energetico Nazionale”, del 09/01/1991, e successive modifiche e integrazioni;
- **Decreto Legislativo n.286/1998:** “Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell’immigrazione e norme sulla condizione dello straniero”, del 25/07/1998, e successivo Regolamento di attuazione, D.P.R. n.394/1999 del 31/08/1999;
- **D.P.R. n.445/2000:** “Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa”, del 28/12/2000, e successive modifiche e integrazioni;
- **D.M. n.37/2008:** “Regolamento concernente l’attuazione dell’articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici”;

## **Articolo 1 Ambito d’applicazione**

Le presenti disposizioni disciplinano il procedimento amministrativo di rilascio dell’attestato di idoneità dell’alloggio in attuazione delle leggi nazionali.

## **Articolo 2 Richiesta dell’Attestato - Soggetti aventi titolo alla presentazione**

1. Possono presentare richiesta di Attestazione di idoneità alloggiativa i seguenti soggetti (richiedenti):

- **il proprietario/comproprietario**, ovvero **usufruttuario dell’alloggio**;
- **il conduttore del contratto di locazione o comodato (registrato)** che ospita il richiedente e/o le persone aventi diritto all’occupazione dello stesso;
- **una persona ospitata nell’alloggio** dal soggetto titolare del contratto di affitto/comodato o dal proprietario dell’alloggio;

2. Il richiedente, per presentazione dell’istanza, può avvalersi di proprio delegato: la delega deve essere espressa unicamente tramite il modello predisposto dall’amministrazione comunale e 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.

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.

5. Se il richiedente è cittadino non comunitario, l'istanza deve essere corredata della copia del permesso di soggiorno in corso di validità, unitamente all'eventuale ricevuta attestante l'avvenuto rinnovo del medesimo. Ai sensi del precedente comma e qualora il richiedente sia ospite, deve essere allegata anche copia del titolo di soggiorno in corso di validità dell'eventuale conduttore ospitante.

### Articolo 3

#### Presentazione della domanda e documentazione allegata

1. La domanda per il rilascio dell'attestato di idoneità dell'alloggio (**modello 1**) deve essere redatta esclusivamente sugli appositi modelli predisposti dall'amministrazione comunale ed inviati tramite portale <https://frontoffice.comune.pistoia.it/portale/index/G713/CE>.

2. L'istanza deve contenere le seguenti **informazioni**, espresse sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ed inserite nella modulistica predisposta dall'amministrazione comunale:

- a) i riferimenti catastali dell'immobile;
- b) i metri quadrati dell'alloggio ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 ;
- c) gli estremi di registrazione dell'eventuale contratto di locazione o comodato;
- d) il numero complessivo dei soggetti che risiedono e sono domiciliati nell'alloggio.

3. All'istanza, oltre alle dichiarazioni di cui al precedente articolo, devono essere **allegati**:

- a) i documenti di identità ovvero di soggiorno di cui al precedente Art. 2;
- b) copia di eventuali precedenti attestati di idoneità rilasciati per l'alloggio;

4. All'istanza deve essere allegata anche specifica **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario dell'alloggio (modello 2)**, resa ai sensi degli articoli 38, 47, 48 e 76 del DPR 445/2000 sulla modulistica predisposta dall'amministrazione comunale e con allegata fotocopia di valido documento di identità ovvero titolo di soggiorno in corso di validità, contenente le dichiarazioni **attestanti il possesso dei seguenti requisiti da parte dell'unità immobiliare** oggetto dell'istanza:

- a) che la destinazione dell'immobile è residenziale (abitazione);
- b) planimetria quotata ultimo atto autorizzatorio (non ridotta, non ingrandita, non parziale);
- c) che l'immobile rientra in una delle seguenti casistiche:
  - c.1) per l'alloggio è stata rilasciata ovvero depositata la **certificazione/attestazione di agibilità** e che ad oggi lo stato attuale dei luoghi non risulta variato;
  - c.2) che l'alloggio è **conforme all'ultimo titolo edilizio** rilasciato ovvero all'ultimo intervento edilizio asseverato e che ad oggi lo stato attuale dei luoghi non risulta variato;

c.3) che l'alloggio risulta di **remota costruzione**, che non risultano conosciute pratiche edilizie di riferimento, che il medesimo ha destinazione residenziale almeno dall'anno 1967 e non è stato oggetto di modifiche che avrebbero comportato la presentazione di una pratica edilizia;

d) che l'alloggio possiede, ai sensi delle vigenti norme, la certificazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico;

e) che l'alloggio possiede, ai sensi delle vigenti norme, la certificazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto del gas di rete (metano) ovvero dell'impianto GPL e che sono assenti modificazioni ed evidenti elementi di pericolo;

f) che l'alloggio possiede, ai sensi delle vigenti norme, la certificazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto di riscaldamento termosingolo/centralizzato (alimentato da combustibile di qualsiasi natura);

g) l'assenza di tracce di condensazione permanente sulle superfici interne di tutte le pareti dell'immobile;

h) che l'alloggio possiede un impianto di aspirazione dei fumi funzionante ed adeguatamente collegato con l'esterno;

i) che nei servizi igienici privi di finestra apribile è presente idoneo e funzionante impianto di aspirazione meccanica;

l) che in almeno uno dei servizi igienici sono presenti vaso, lavabo, doccia o vasca;

m) che nei servizi igienici, nelle camere da letto e negli eventuali locali privi dei requisiti di areazione e ventilazione sono assenti apparecchi a fiamma libera.

**5. In alternativa alla dichiarazione di cui al precedente comma 4** e qualora per l'alloggio sia stata rilasciata/depositata la certificazione/attestazione di agibilità potrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario dell'immobile, resa ai sensi dell'Art. 38, 47, 48, e 76 del DPR 445/2000 sulla modulistica predisposta dall'amministrazione comunale e con allegata fotocopia di valido documento di identità ovvero titolo di soggiorno in corso di validità, contenente l'esplicita indicazione che l'unità immobiliare, dalla data della predetta abitabilità/agibilità, non ha subito modifiche urbanistico-edilizie tali da determinare una nuova attestazione di agibilità e che permangono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile e degli impianti nello stesso installati.

#### **Articolo 4 Istruttoria delle domande**

1. L'ufficio competente dell'amministrazione comunale in presenza di domanda validamente presentata e completa di tutta la documentazione prevista, provvede al rilascio dell'Attestazione entro 30 (trenta) giorni consecutivi dalla data di presentazione determinando il numero delle persone per le quali l'alloggio risulta idoneo.

2. Al fine della corretta produzione dell'Attestato, **l'Ufficio competente effettua idonei controlli, anche a campione, in misura del 10% ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/00 e/o eventuale sopralluogo, anche in collaborazione con l'Ufficio di Polizia Locale, direttamente presso l'alloggio del richiedente** per verificare condizioni igienico-sanitarie, corrispondenza alloggio e

superfici dichiarate nell'istanza, numero e identità dei reali occupanti o quanto altro sia ritenuto opportuno per il rilascio, o verifica anche postuma, dell'Attestato di idoneità alloggiativa.

## **Articolo 5**

### **Superfici e requisiti igienico sanitari**

La Circolare del Ministero dell'Interno n.7170/2009, evidenzia che l'art.1, comma 19, della Legge n.94/2009, modificando l'art.29 del T.U. in materia di immigrazione (D. Lgs. n.286/1998 e s.m.i.) ha soppresso i riferimenti ai parametri stabiliti dalle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica ai fini della verifica dell'idoneità dell'alloggio.

La normativa, uniforme in tutto il territorio nazionale e unica fonte a cui fare riferimento, è pertanto il D.M. 05/07/1975 che stabilisce i requisiti igienico sanitari e i requisiti minimi di superficie degli alloggi in relazione al numero previsto di occupanti.

#### **In relazione alle superfici dell'alloggio si precisa che :**

- a) per la determinazione della superficie utile abitabile dell'alloggio ai fini del rilascio dell'attestato di idoneità alloggiativa verrà calcolata la superficie calpestabile di ogni singolo locale ad uso residenziale, quale: cucina, stanze da pranzo e di soggiorno, camere, locali di servizio e accessori (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi, vani scala) purché ricompresi all'interno dell'alloggio medesimo), aventi altezza minima di 2,70 metri o di 2,40 metri per i locali accessori (si veda l'art.1 del D.M. 05/07/1975). Per quanto concerne gli edifici realizzati in data antecedente al 1975 e ricadenti nelle zone A o B di cui al D.M. 02/04/68 n. 1444 o in zone a queste assimilabili, quanto disposto nella Circolare Ministero dell'Interno n. 742/2019 è superato dalla Legge di conversione del D.L. Semplificazioni L. 120/00, art. 10, comma 2;
- b) per superficie calpestabile si intende la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge, balconi, locali autorimessa, locali cantina e di deposito esterni all'alloggio nonché locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità;
- c) la superficie di eventuali scale interne ad uso della singola unità immobiliare è conteggiata una sola volta con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- d) le stanze da letto, il soggiorno/pranzo e la cucina devono essere provviste di finestra apribile e fruibile di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso (nel rispetto delle indicazioni normative sui fattori di luce diurna medi; le stanze da bagno, in assenza di apertura all'esterno, devono essere dotate di idoneo sistema di ventilazione meccanica forzata (si vedano i parametri indicati negli articoli 5 e 6 del D.M. 05/07/1975), fatto salvo quanto indicato al punto b).

#### **In relazione al numero di occupanti l'alloggio si precisa che :**

- a) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 05/07/1975: "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."
- b) Si considera alloggio "monostanza" (o "monocale") il mini-appartamento costituito da un una singola stanza pluriuso, completamente aperta e priva di divisori, corredata dai necessari servizi (bagno, angolo cottura, cucina), la cui superficie - comprensiva dei servizi - deve essere almeno pari a 28,00 metri quadri, per ospitare una persona, e almeno a 38,00 metri quadri, per ospitare due persone.

***Il numero massimo di occupanti verrà determinato, in funzione della superficie dell'alloggio come sopra determinata, seguendo le indicazioni numeriche della seguente tabella:***

<b>SUPERFICIE ALLOGGIO * mq.</b>	<b>NUMERO MASSIMO OCCUPANTI</b>
Da 14,00 a 28,00	1 persona
Da 28,01 a 42,00	2 persone
Da 42,01 a 56,00	3 persone
Da 56,01 a 66,00	4 persone
Da 66,01 a 76,00	5 persone
Da 76,01 a 86,00	6 persone
Da 86,01 a 96,00	7 persone
Oltre 96,01	8 persone **

\* per alloggi almeno bilocali; per gli alloggi monocalci (compresi servizi): mq.28 per n.1 occupante e mq.38 per n.2 occupanti;

\*\* per ogni occupante successivo + 10 mq.;

## **Articolo 6 Termine di conclusione del procedimento**

1. Ai sensi dell'art.2, comma 2, della Legge n.241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi", il procedimento per il rilascio dell'Attestato di idoneità alloggiativa si conclude in 30 (trenta) giorni consecutivi dalla data di presentazione della domanda nel portale con il rilascio dell'attestato o con il diniego al rilascio o con richiesta di integrazione documentale.

2. Nel caso in cui gli elementi dichiarati dal richiedente non corrispondano ai dati in possesso dell'Amministrazione comunale, ovvero non sia presentata la documentazione prevista o questa risulti incompleta o illeggibile, il soggetto richiedente è invitato all'integrazione della domanda. In tal caso, i termini di conclusione del procedimento s'interrompono e riprendono a decorrere dalla data di presentazione dell'integrazione.

3. Qualora non venga provveduto all'integrazione entro 30 (trenta) giorni consecutivi dalla data di ricezione della richiesta di documentazione, il procedimento verrà concluso ai sensi dell'art. 2 della L. 241/90 e ss.mm.ii.;

4. L'attestato verrà inviato all'indirizzo PEC indicato nella domanda di presentazione.

## **Articolo 7 Validità dell'attestato di idoneità alloggiativa**

**L'Attestato di idoneità alloggiativa**, come previsto dall'art.41, comma 1, del D.P.R. n.445/2000, ha **validità illimitata** dalla data del protocollo di emissione salvo modifiche rispetto a quanto dichiarato in sede di richiesta.