

COMUNE DI LODI VECCHIO

Linee guida per il rilascio degli Attestati di idoneità alloggiativa e Ospitalità

**Approvato con Delibera di Giunta Comunale
n. 41 del 25/03/2026**

Sommario

Articolo 1 - Ambito d'applicazione	2
Articolo 2 - Richiesta dell'Attestato - Soggetti aventi titolo alla presentazione	2
Articolo 3 - Presentazione della domanda e documentazione allegata	3
Articolo 4 - Istruttoria delle domande.....	4
Articolo 5 - Superfici e requisiti igienico sanitari.....	4
Articolo 6 - Termine di conclusione del procedimento.....	6
Articolo 7 - Rinnovo dell'Attestazione	6
Articolo 8 - Ricevimento ordinario delle dichiarazioni di ospitalità.....	7
Articolo 9 - Deroghe al ricevimento ordinario delle dichiarazioni di ospitalità.....	7

Allegati:

Modello 1 – Domanda idoneità abitativa

Modello 2 – Scheda di rilevazione alloggio

Modello 3 – Dichiarazione sostitutiva impianto riscaldamento (solo se centralizzato)

Modello 4 – Dichiarazione sostitutiva atto notorietà

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”;
- **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”
- **Legge n.10/1991:** “Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale”, del 09/01/1991, e s.m.i.
- **D.P.R. n.445/2000:** “Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa”, del 28/12/2000, e s.m.i.;
- **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 s.m.i., e successivo Regolamento di attuazione, **D.P.R. n.394/1999** del 31/08/1999 e s.m.i.;

Articolo 1 - Ambito d'applicazione

Le presenti disposizioni regolamentari disciplinano il rilascio dell'attestato di idoneità dell'alloggio, in attuazione delle leggi nazionali in relazione alle norme relative all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali d'abitazione e il ricevimento della dichiarazione di ospitalità dei cittadini extra-UE ai sensi dell'Art. 7 del D.Lgs. 286/1998 (T.U. Immigrazione).

L'Attestato di Idoneità Alloggiativa **è necessario** per la presentazione delle richieste di:

- 1) Nulla osta per ricongiungimento familiare
- 2) Visto per familiari al seguito
- 3) Permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo
- 4) Contratto di soggiorno per lavoro subordinato
- 5) Coesione familiare
- 6) Permesso di soggiorno per lavoro autonomo
- 7) Permesso di soggiorno per inserimento nel mercato del lavoro o richiesta di prestazioni di garanzia per l'accesso al lavoro
- 8) Ospitalità, nei casi disciplinati dalle presenti linee guida

L'Attestato di Idoneità Alloggiativa **non è necessario** per:

- 1) Ricongiungimento o coesione familiare con cittadino/a italiano/a
- 2) Ricongiungimento familiare o coesione familiare con un minore straniero di età inferiore a 14 anni (qualora nell'alloggio non siano già presenti altri minori di anni 14) –
- 3) Ricongiungimento familiare a favore di rifugiati politici;
- 4) Rilascio di Permesso di soggiorno temporaneo di primo ingresso o suo rinnovo;

Articolo 2 - Richiesta dell'Attestato - Soggetti aventi titolo alla presentazione

L'Attestato di idoneità alloggiativa per gli alloggi compresi nel territorio del Comune di Lodi Vecchio può essere richiesto utilizzando esclusivamente i Modelli predisposti dalla Amministrazione Comunale allegati alle presenti Linee Guida.

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

1. il proprietario dell'alloggio;
2. l'usufruttuario dell'alloggio;
3. il conduttore del contratto di locazione o comodato (che ospita il richiedente e/o le persone aventi diritto all'occupazione dello stesso);
4. una persona ospitata nell'alloggio (dal soggetto titolare del contratto di affitto/comodato o dal proprietario dell'alloggio);

Il soggetto **richiedente** deve compilare e sottoscrivere:

1. Modello 1 – Domanda idoneità abitativa
2. Modello 2 – Scheda di rilevazione alloggio
3. Modello 3 – Dichiarazione sostitutiva impianto riscaldamento (solo se centralizzato)
4. Modello 4 – Dichiarazione sostitutiva atto notorietà

Tutti i Modelli sopra indicati (ed in generale tutte le dichiarazioni sostitutive) devono essere corredate dalla copia di un documento d'identità in corso di validità o da altro documento equipollente del dichiarante, così come previsto dall'art.35 del D.P.R. n.445/2000 e, nel caso di cittadini stranieri, da permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

L'amministrazione comunale può provvedere ad effettuare controlli a campione delle dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. n.445/2000.

Articolo 3 - Presentazione della domanda e documentazione allegata

La domanda per il rilascio dell’attestato di idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente sull’apposito modello predisposto dall’amministrazione comunale.

Le presenti Linee guida, il modello della domanda e la relativa documentazione possono essere reperite:

- in formato cartaceo presso la Polizia Locale negli orari di apertura
- dal sito web del Comune di Lodi Vecchio: <https://www.comune.lodivecchio.lo.it>

Il modello compilato dovrà successivamente essere consegnato al Protocollo generale del Comune di Lodi Vecchio, negli orari di apertura, oppure inviato via PEC: comune.lodivecchio@pec.regione.lombardia.it

Alla richiesta di Attestato - debitamente compilata, datata e firmata, comprensiva dei Modelli sopra indicati - devono essere allegati **obbligatoriamente**:

- Fotocopia dell’atto di proprietà (se proprietario) o di locazione (se in affitto)
- Fotocopia del permesso o carta di soggiorno, del richiedente
- Fotocopia di un valido documento di identità, del richiedente
- Planimetria quotata dell’alloggio in scala 1:100 o 1:200, con indicata la superficie di ogni vano e la destinazione d’uso, la superficie complessiva e i rapporti aeroilliminati, a firma di tecnico abilitato
- Scheda di rilevazione per unità immobiliare a firma di tecnico abilitato
- Fotocopia visura catastale storica con intestati dell’alloggio
- Fotocopia Dichiarazione di Conformità impianto elettrico e fotocopia visura camerale della ditta che ha effettuato la verifica dell’impianto
- Fotocopia Dichiarazione di Conformità impianto gas (piano cottura e/o scaldabagno e/o caldaia) e fotocopia visura camerale della ditta che ha effettuato la verifica dell’impianto
- Fotocopia Dichiarazione di Conformità impianto idrico-sanitario (cucina e/o bagno e/o lavanderia) e fotocopia visura camerale della ditta che ha effettuato la verifica dell’impianto
- Se impianto di riscaldamento **autonomo**: fotocopia Dichiarazione di Conformità impianto riscaldamento, fotocopia del rapporto di controllo della canna fumaria, quale “prova fumi” e fotocopia visura camerale della ditta che ha effettuato la verifica dell’impianto
- Se impianto di riscaldamento **centralizzato**: il proprietario o l’Amministratore di condominio devono compilare la “dichiarazione sostitutiva sulla funzionalità e manutenzione impianto riscaldamento”
- Dichiarazione salubrità ambienti e assenza di condense, muffe, umidità
- N.2 marche da bollo
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria € 30,00 da pagare con le seguenti modalità:

1. accedere a:

<https://www.cittadinodigitale.it/apspagopa/Payment/PagamentiAnonimiTipoPagamento>

2. cercare e selezionare il “Comune di Lodi Vecchio”

3. selezionare “pagamento spontaneo”

4. selezionare “altre entrate”

5. seguire la procedura guidata indicando come causale “rilascio o (rinnovo) attestazione idoneità alloggiativa

Articolo 4 - Istruttoria delle domande

- 1) L'ufficio competente dell'amministrazione comunale istruisce la pratica nei successivi 30 (trenta) giorni consecutivi e conclude il procedimento nei termini di cui all'art.6, punto 1), delle presenti linee guida determinando il numero delle persone per le quali l'alloggio risulta idoneo.
- 2) Durante l'istruttoria delle domande, l'ufficio competente dell'Amministrazione comunale verifica:
 - a) la correttezza e completezza della documentazione presentata;
 - b) la correttezza dei dati anagrafici del richiedente, dell'eventuale affittuario e del proprietario;
 - c) la correttezza dei dati toponomastici e catastali dell'alloggio oggetto dell'attestato;
 - d) la regolare situazione dei pagamenti delle tasse comunali (Rifiuti, TARI, ecc ...), riferite all'immobile oggetto dell'istruttoria;
- 3) Nel caso in cui l'Ufficio Tecnico lo ritenga opportuno, in considerazione di vetustà dell'immobile e/o non trasparenza della documentazione presentata, potrà chiedere con provvedimento motivato la consegna di documentazioni ulteriori a quelle elencate.

L'Attestato di idoneità alloggiativa non sarà rilasciato

se l'immobile risulti:

- ✓ staticamente precario o evidentemente non abitabile;
- ✓ destinato ad uso diverso, catastalmente o di fatto, da quello di civile abitazione e/o immobile integralmente o sostanzialmente abusivo;
- ✓ sprovvisto di uno degli impianti richiesti dalla vigente normativa o dei relativi certificati obbligatori di conformità degli stessi;

qualora risultino:

- ✓ incompletezza o indeterminatezza della richiesta di idoneità alloggiativa e/o mancanza o illeggibilità o falsità degli allegati richiesti e/o presentati;
- ✓ irregolarità nei pagamenti delle tasse comunali (Rifiuti, TARI, ecc ...), riferita all'immobile oggetto dell'istruttoria;

In tali casi il diniego è notificato al richiedente in forma scritta. Parallelamente potrà essere effettuata segnalazione agli uffici comunali competenti nonché, se rilevante ai fini dell'immigrazione, alla Questura e alla Prefettura di Lodi dell'incongruenza rilevata;

Al fine della corretta produzione dell'Attestato, l'Ufficio competente può effettuare idoneo 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.

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.

Le presenti Linee Guida, limitando il loro ambito al solo computo di superfici, capienza e idoneità alloggiativa si applicano anche in deroga ad eventuali regolamenti in materia di igiene del Comune di Lodi Vecchio.

In relazione alle superfici dell'alloggio si precisa che:

- 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, stanze da letto, locali di servizio e accessori (bagni, ripostigli, disimpegni, 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 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;
- i vani sottotetto mansardati, le cantine e taverne interrate e seminterrate, denominate tali in planimetria, possono essere considerati vani utili ai fini del conteggio della superficie, e non locali accessori non computabili, solo se regolarmente autorizzati dal Comune di Lodi Vecchio come vani aventi i requisiti di abitabilità con proprio atto autorizzativo esplicito scritto, che dovrà essere fornito in copia dall’istante;
- 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;
- le stanze da letto, il soggiorno/pranzo e la cucina devono essere provviste di finestra apribile e fruire 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).

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

- per ogni occupante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 metri quadri per i primi 4 abitanti e non inferiore a 10 metri quadri per ciascuno degli occupanti successivi (si veda la tabella successiva);
- ai fini del calcolo si considera utilizzabile da una persona un vano non inferiore a 9 metri quadrati; per due persone il vano deve avere superficie non inferiore a 14 metri quadri;
- si considera alloggio “monostanza” (o “monolocale”) 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:

SUPERFICIE ALLOGGIO * mq.	NUMERO MASSIMO OCCUPANTI
Da 14,00 a 27,99	1 persona
Da 28,00 a 41,99	2 persone
Da 42,00 a 55,99	3 persone
Da 56,00 a 65,99	4 persone
Da 66,00 a 75,99	5 persone
Da 76,00 a 85,99	6 persone
Da 86,00 a 95,99	7 persone
Oltre 96,00	8 persone **

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

** per ogni occupante successivo + 10 mq.;

L’ufficio, normalmente a campione, ma anche con specifico controllo se ritenuto opportuno a seguito di istruttoria e/o informazioni pervenute, può provvedere a verificare la corrispondenza dei requisiti igienico-sanitari dichiarati rispetto a quelli previsti dal Decreto Ministeriale Sanità del 05/07/1975.

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 con il rilascio dell’attestato o con il diniego al rilascio o con richiesta di integrazione documentale.
- 2) Il termine di cui al precedente comma inizia a decorrere dalla data di presentazione della domanda indicata nel protocollo generale di arrivo del Comune di Lodi Vecchio
- 3) 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 (mediante lettera o mediante i consueti mezzi di comunicazione, anche digitali, dell’amministrazione comunale).
- 4) In tal caso i termini di conclusione del procedimento s’interrompono per un periodo massimo di **60 (sessanta) giorni consecutivi**.
- 5) Dalla data di integrazione dei documenti ripartono invece **30 (trenta) giorni consecutivi** per la conclusione del procedimento.
- 6) Previo invito al ritiro dell’attestato (mediante comunicazione scritta da parte del settore competente - anche mediante e-mail o telefonica) il richiedente potrà provvedere al ritiro personalmente o tramite proprio delegato nei giorni di apertura al pubblico o in altro giorno concordato con il preposto ufficio;
- 7) **Decorsi 60 (sessanta) giorni consecutivi dalla emissione dell’attestato senza che lo stesso sia ritirato dal richiedente ovvero, laddove a seguito di richiesta di integrazione documentale il richiedente non produca la documentazione richiesta, il procedimento s’intende archiviato e dovrà essere presentata eventuale nuova domanda.**

Articolo 7 - Rinnovo dell’Attestazione

L’Attestato di idoneità alloggiativa può essere rinnovato su richiesta del soggetto interessato qualora persistano le condizioni di idoneità dell’alloggio già accertate al momento del rilascio del precedente attestato oppure qualora le eventuali modifiche intervenute siano conformi ai requisiti previsti dalla normativa vigente

La richiesta di rinnovo deve essere presentata compilando e sottoscrivendo il Modello 1.A domanda rinnovo idoneità abitativa

Alla richiesta di rinnovo dell’attestato - debitamente compilata, datata e firmata - devono essere allegati **obbligatoriamente**:

- fotocopia del permesso o carta di soggiorno, del richiedente
- fotocopia di un valido documento di identità, del richiedente
- n.2 marche da bollo
- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria € 30,00

La presentazione della domanda di rinnovo segue la stessa procedura indicata nel primo e nel terzo capoverso dell’articolo 3 delle presenti Linee Guida.

Il procedimento di rinnovo segue gli stessi termini indicati all’articolo 6 delle presenti Linee Guida. In caso di documentazione incompleta o difforme, l’Ufficio Tecnico provvede a richiedere integrazioni nelle modalità previste

Qualora dall’istruttoria risultino modifiche sostanziali dell’alloggio (redistribuzioni interne, ampliamenti, cambi di destinazione d’uso, aumento del numero degli occupanti, trasformazioni strutturali o impiantistiche), il procedimento non è trattato come rinnovo ma come **nuova richiesta di Attestato**, con necessità di produrre tutta la documentazione completa.

Qualora il rilascio dell’attestazione sia antecedente l’approvazione delle presenti linee guida, il procedimento non è trattato come rinnovo ma come **nuova richiesta di Attestato**, con necessità di produrre tutta la documentazione completa

Il rinnovo è negato qualora non risultino rispettati i requisiti previsti dalle norme vigenti o siano riscontrate irregolarità negli impianti, nelle superfici, nella documentazione o nell’effettivo utilizzo dell’alloggio. In tal caso il diniego è notificato al richiedente con le stesse modalità previste dall’articolo 4.

Articolo 8 - Ricevimento ordinario delle dichiarazioni di ospitalità

Le dichiarazioni di ospitalità dei cittadini extra-UE ai sensi dell’Art. 7 del D.Lgs. 286/1998 (T.U. Immigrazione), dovranno essere presentate nel rispetto dei termini previsti dalla normativa, presso l’Ufficio Polizia Locale nei giorni di apertura o previo appuntamento, dal titolare del regolare titolo di occupazione dell’immobile oggetto della dichiarazione.

Il ricevimento della dichiarazione è subordinato a:

1. la presentazione di persona dell’ospitato e dell’ospitante presso l’Ufficio Polizia Locale
2. la regolare posizione migratoria dell’ospitante e dell’ospitato, salvo deroghe previste dalle norme o da disposizioni/provvedimenti della Questura
3. la presentazione della dichiarazione sulla corretta modulistica (disponibile anche sul sito del Comune di Lodi Vecchio <https://www.comune.lodivecchio.lo.it> o presso l’Ufficio Polizia Locale), unitamente ai seguenti allegati:
 - attestato di idoneità alloggiativa, in corso di validità, dell’immobile oggetto dell’ospitalità
 - qualora il dichiarante non sia il proprietario dell’immobile oggetto dell’ospitalità:
 - a. la compilazione del modello di autorizzazione (disponibile sul sito del Comune di Lodi Vecchio <https://www.comune.lodivecchio.lo.it> o presso l’Ufficio Polizia Locale) firmata dal proprietario dell’immobile, che autorizzi l’ospitalità unitamente a copia del documento di identità dello stesso
 - b. copia del contratto di locazione/comodato d’uso dell’immobile oggetto della dichiarazione da cui si evinca la regolare disponibilità dell’immobile da parte dell’ospitante
 - qualora il dichiarante sia il proprietario dell’immobile oggetto dell’ospitalità:
 - a. documentazione che attesti la proprietà dell’immobile oggetto della dichiarazione (attestato notarile o rogito) in capo all’ospitante
4. al rispetto della capienza dell’alloggio, sulla base dell’attestato di idoneità alloggiativa, tenuto conto delle persone risultanti già iscritte anagraficamente o già oggetto di precedenti dichiarazioni di ospitalità

Nel caso:

1. di mancata o non corretta compilazione e presentazione della succitata modulistica
2. di mancata presentazione di persona dell’ospitato e dell’ospitante presso l’Ufficio Polizia Locale
3. di irregolare posizione migratoria dell’ospitante o dell’ospitato, fatte salve le deroghe sopra citate
4. la dichiarazione di ospitalità preveda l’abitazione nell’immobile di un numero di persone superiore a quello previsto dall’attestato di idoneità alloggiativa

La dichiarazione di ospitalità non verrà ricevuta

Articolo 9 - Deroghe al ricevimento ordinario delle dichiarazioni di ospitalità

Nei seguenti casi gli obblighi imposti dal secondo comma numeri 3) e 4) dell’articolo precedente sono derogati:

1. nel caso l’ospitato sia:
 - a. un minore degli anni 18
 - b. una persona con disabilità, anche solo temporanea
 - c. persona soggetta a protezione con provvedimento dell’Autorità Giudiziaria o di Pubblica Sicurezza
 - d. il coniuge o persona unita civilmente all’ospitante
 - e. un ascendente o discendente a carico dell’ospitante
 - f. persona, con regolare contratto di badante convivente, che assista nell’alloggio persona residente o regolarmente ospitata affetta da disabilità, anche solo temporanea, o di età superiore ai 65 anni
2. nel caso l’ospitante sia cittadino dell’UE e l’ospitato sia:
 - ascendente o discendente a carico del coniuge o del partner unito civilmente all’ospitante
 - collaterale di secondo grado dell’ospitante