



**Comune
di Verona**

**REGOLAMENTO PER IL RILASCIO
DELL'ATTESTAZIONE DI IDONEITÀ DELL'ALLOGGIO**

Approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 12 febbraio 2015

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 23 dicembre 2020

Articolo 1 - Ambito d'applicazione

1. Il presente regolamento disciplina il rilascio dell'attestato d'idoneità dell'alloggio, in attuazione delle norme vigenti, concernenti:
 - la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero,
 - le norme relative ai requisiti edilizi ed igienico-sanitari dei locali d'abitazione.

2. Per tutto quanto concerne i requisiti preordinati al rilascio del certificato di idoneità dell'alloggio per l'assegnazione e/o permuta degli alloggi inclusi nei piani di Edilizia Economica e Popolare del Comune di Verona si rimanda alla specifica disciplina di cui all'“Allegato F” del vigente Regolamento per l'assegnazione di aree per l'Edilizia Economica e Popolare - Aree P.E.E.P. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 14 ottobre 2004 e s.m.i.”

3. L'attestato di idoneità dell'alloggio può essere richiesto per:
 - a. Nulla osta per ricongiungimento familiare con il proprio nucleo familiare – art. 29 del Decreto Legislativo n.286/1998 e art. 6 comma 1 lettera c) del D.P.R. 394/1999
 - b. Permesso di soggiorno per coesione familiare art. 30 del Decreto Legislativo n.286/1998,
 - c. Permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo (ex carta di soggiorno) - articolo 9 del Decreto Legislativo n.286/1998 e articolo 16 del D.P.R. 394/1999,
 - d. Contratto di Soggiorno per lavoro subordinato da sottoscrivere con il Datore di Lavoro - articolo 5 bis del Decreto Legislativo n.286/1998 e articolo 8 bis del D.P.R. 394/1999 – primo ingresso,
 - e. Contratto di Soggiorno per lavoro subordinato da sottoscrivere con il Datore di Lavoro - articolo 5 bis del Decreto Legislativo n.286/1998 e articolo 8 bis del D.P.R. 394/1999 – cittadini stranieri già presenti e regolarmente soggiornanti in Italia,
 - f. Permesso di soggiorno per lavoro autonomo art. 26 del Decreto Legislativo n.286/1998,
 - g. Altre fattispecie previste da norma di legge.

Articolo 2 - Soggetto avente titolo alla presentazione della richiesta

1. L'attestato d'idoneità dell'alloggio può essere richiesto da:
 - a) il proprietario dell'alloggio;
 - b) il conduttore del relativo contratto di locazione;
 - c) il soggetto interessato, residente o domiciliato nell'immobile;
 - d) un delegato del richiedente.

2. Nel caso in cui l'attestato viene richiesto da un delegato, la delega deve essere redatta secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale e corredata da copia del documento d'identità o equipollente, in corso di validità, ai sensi dell'articolo 35 del DPR 445/2000, del delegante.

Articolo 3 – Titolo di occupazione dell'alloggio

Ai fini della presentazione della domanda è necessario dimostrare il possesso di un legittimo titolo di occupazione dell'alloggio.

1. Alloggio in proprietà

Quando la domanda di rilascio dell'attestato viene presentata dal proprietario dell'alloggio, lo stesso è tenuto a dimostrare la sussistenza di tale titolo, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante gli estremi identificativi del titolo o presentazione del titolo di proprietà/usufrutto in originale .

2. Alloggio in affitto o comodato

Quando la domanda di rilascio dell'attestato viene presentata dal locatario dell'alloggio lo stesso è tenuto a dimostrare la sussistenza di tale titolo mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante gli estremi identificativi del titolo o copia del contratto di locazione/comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, con dichiarazione di conformità all'originale. Se il contratto d'affitto è scaduto, occorre presentare idonea documentazione comprovante l'avvenuta proroga del contratto o la dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dal proprietario attestante l'avvenuta proroga.

3. Ospitalità in alloggio

Nel caso di richiedente/beneficiario ospitato in alloggio in possesso di terzi, occorre la dichiarazione sostitutiva d'atto di notorietà resa dal proprietario, ai sensi degli articoli 47 del DPR 445/2000 su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, attestante la concessione di ospitalità al richiedente dimorante nell'alloggio.

4. Altre ipotesi

4.1 Abitazione presso la residenza del datore di lavoro

- a. Contratto dell'alloggio intestato al datore di lavoro;
- b. dichiarazione sostitutiva di atto notorio del datore di lavoro attestante la concessione di ospitalità al richiedente dimorante nell'alloggio

4.2 Alloggio intestato a una società che lo mette a disposizione di un suo dipendente

- c. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del legale rappresentante la concessione di ospitalità al richiedente dimorante nell'alloggio

4.3 Abitazione utilizzata in caso di portierato

- d. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'Amministratore del Condominio;
- e. Copia del contratto di lavoro (lettera di assunzione).

5. Le dichiarazioni sostitutive prodotte devono essere corredate dalla copia di un documento d'identità o altro documento equipollente e in corso di validità del dichiarante, così come previsto dall'art. 38 del DPR 445/2000.

Articolo 4 - Presentazione della domanda e documentazione allegata

1. La domanda per il rilascio dell'attestato d'idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente sull'apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.
2. Alla domanda, oltre alla documentazione indicata nell'art.3, devono essere allegati:
 - a. Documenti di identità:
 - titolo di soggiorno del richiedente (permesso di soggiorno, permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, carta di soggiorno per familiare di cittadino UE, se il richiedente è cittadino extracomunitario); se il titolo di soggiorno è scaduto è necessaria anche la ricevuta di richiesta di rinnovo;
 - documento di identità del richiedente (passaporto/carta di identità)
 - b. 2 marche da bollo (assolvimento dell'imposta di bollo nella misura stabilita dalla vigente normativa);
 - c. ricevuta di versamento diritti di segreteria nella misura definita dalla Giunta Comunale, dovuta in unica soluzione nel caso di presentazione contestuale di più domande sullo stesso alloggio;
 - d. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal proprietario dell'alloggio attestante gli identificativi catastali dell'immobile;
 - e. dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, che attesti il numero complessivo dei soggetti che risiedono o sono domiciliati nell'alloggio;
 - f. certificazione relativa all'impianto termico con avvenuto controllo dell'impianto nell'anno in corso o ultimo anno utile ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dall'amministratore condominiale in caso di riscaldamento centralizzato relativa alla regolare manutenzione dell'impianto stesso;
 - g. dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dal proprietario attestante
 - che l'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore differenziale (salvavita) regolarmente funzionante,
 - l'eventuale collegamento al teleriscaldamento
 - estremi del attestato di agibilità dell'alloggio
 - h. laddove l'istanza lo richiede, deve essere prodotta la "scheda di rilevamento" attestante la conformità ai requisiti igienico sanitari e di idoneità abitativa richiesti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamenti, redatta e firmata da un tecnico abilitato e controfirmata dal richiedente. In caso di più istanze presentate contestualmente sullo stesso immobile sarà presentata un'unica scheda di rilevamento;
 - i. laddove l'istanza sia richiesta al fine di ottenere l'idoneità abitativa per contratto di Soggiorno per lavoro subordinato da cittadini regolarmente soggiornanti ma residenti in altro Comune italiano deve essere prodotta la "Dichiarazione di ospitalità" resa per lo stesso alla Questura.

Articolo 5 - Istruttoria delle domande e controlli

1. L'ufficio competente dell'Amministrazione Comunale istruisce la pratica e conclude il procedimento nei termini di cui all'articolo 10 del presente regolamento determinando il numero delle persone per le quali l'alloggio risulta idoneo o comunicando per iscritto il diniego qualora non sussistano le condizioni per il rilascio dell'attestazione.
2. L'istruttoria della pratica prevede le seguenti verifiche:
 - a. la correttezza della documentazione presentata;
 - b. la correttezza dei dati anagrafici del richiedente;
 - c. la congruenza tra le persone dichiarate dimoranti nell'alloggio e quelle risultanti residenti nell'anagrafe;
 - d. la residenza anagrafica nel Comune di Verona del richiedente il ricongiungimento familiare/coesione, nonché il permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo;
 - e. la correttezza dei dati toponomastici dell'alloggio oggetto del attestato;
 - f. l'acquisizione d'ufficio della planimetria prevedendo che, laddove non fosse disponibile, il richiedente provveda alla produzione di planimetria catastale dell'alloggio rilasciata dall'Agenzia del Territorio in originale o copia conforme all'originale oppure pianta o rilievo (in originale) dell'alloggio in scala 1:50 oppure 1:100 redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, contenente l'indicazione delle altezze, timbrata e firmata in originale dal tecnico;
 - g. la rispondenza tra i dati dell'alloggio dichiarati e quanto risulta nella scheda di rilevamento;
 - h. la rispondenza dell'alloggio ai requisiti previsti dal Decreto del Ministero della Salute 1975;
 - i. numero e tipologia di attestazioni di idoneità già rilasciate per lo stesso alloggio;
 - j. la data di effettuazione del sopralluogo del tecnico abilitato non superiore a giorni 90 rispetto al giorno di presentazione della istanza;
 - k. regolare iscrizione del tecnico abilitato al previsto albo professionale di competenza
3. Nel caso in cui, a seguito delle risultanze delle verifiche condotte nell'alloggio risultino residenti o domiciliati un numero di persone superiore rispetto a quello per cui l'alloggio risulta idoneo, considerando la possibilità che in una stanza da letto di misura uguale o superiore a 14 mq possa essere ospitato un figlio minore di anni 14, laddove l'istanza sia presentata per ricongiungimento familiare, coesione, contratto di Soggiorno per lavoro subordinato in caso - primo ingresso, l'ufficio non procede al rilascio della certificazione, dandone comunicazione scritta al richiedente.
4. Laddove invece l'istanza sia presentata per ottenere il permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o per sottoscrivere il contratto di soggiorno per lavoro subordinato – cittadini già residenti, l'ufficio provvede al rilascio dell'attestazione, in base all'effettiva capacità abitativa dell'alloggio, evidenziando agli organi competenti, con un'esplicita dichiarazione, il numero dei residenti riscontrato.
5. L'attestato di idoneità alloggiativa non è rilasciato nel caso in cui dall'istruttoria l'alloggio risulti destinato ad un uso diverso da quello di civile abitazione. Il diniego è comunicato al richiedente in forma scritta.

6. Nel caso in cui, sulla base di specifiche normative vengano avviate procedure straordinarie, come ad esempio emersioni e/o regolarizzazioni, si applicheranno le procedure previste per il contratto di Soggiorno per lavoro subordinato in caso - primo ingresso, salvo diverse disposizioni previste dalle norme stesse.
7. In presenza di richieste di attestazione di idoneità abitativa per alloggi all'interno di strutture di prima accoglienza con fini sociali/assistenziali, la cui attività sia riconosciuta, patrocinata, convenzionata con il Comune/Provincia/Regione, il Comune richiederà l'effettuazione della prima visita ispettiva all'Azienda ULSS. In caso di successive richieste di attestati sull'alloggio già ispezionato dall'Azienda ULSS, il nuovo attestato è rilasciato su istanza del richiedente o del legale rappresentante della struttura stessa, con dichiarazione resa da quest'ultimo, su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, che nulla è cambiato nello stato dell'immobile rispetto a quanto rilevato nel sopralluogo dell'Azienda ULSS 9, oltre a produrre la documentazione soggetta a scadenza se trascorso il tempo di riferimento (certificazione relativa all'impianto termico con avvenuto controllo dell'impianto nell'anno in corso o ultimo anno utile – dichiarazione degli estremi dell'ultima registrazione del contratto di locazione).
8. Il Comune di Verona, ricorre alla consulenza dell'Azienda ULSS 9 di Verona, e nello specifico al SISP, ogniqualvolta dall'esame documentale della pratica e/o dall'esito di eventuali sopralluoghi effettuati dalla Polizia Municipale emerge l'opportunità o la necessità di una consulenza specialistica. L'attestazione è rilasciata dall'Azienda ULSS 9 di Verona, SPISAL, rispetto a strutture allocate presso i datori di lavoro, rese disponibili per lavoratori stagionali.
9. Il conteggio delle persone residenti nell'alloggio non considera le persone per le quali sia già stata avviata la procedura anagrafica di irreperibilità convalidata da almeno con due accertamenti con esito negativo. Non considera altresì le persone residenti per le quali il proprietario dell'immobile abbia rilasciato formale dichiarazione che gli stessi sono i precedenti inquilini e/o che l'alloggio è stato consegnato agli attuali conduttori libero da persone.
10. A fronte di una richiesta di idoneità dell'alloggio si terrà sempre conto, per due anni, di attestazioni rilasciate ad altre persone per il medesimo alloggio. Sono fatti salvi i casi in cui: a) si attesti il loro cambio di residenza mediante presentazione di autocertificazione indicante la nuova residenza anagrafica o attraverso controllo dei terminali; b) sia stato avviato nei loro confronti un procedimento di irreperibilità anagrafica; c) gli stessi presentino una attestazione di idoneità alloggio relativa ad altra abitazione.
11. Nei casi in cui la persona che ha fatto precedente richiesta di ricongiungimento familiare risulti ancora residente nell'alloggio, si terrà conto dei familiari in arrivo fino al termine di due anni dal rilascio dell'attestato.
12. Nei casi in cui sullo stesso alloggio sia stata precedentemente rilasciata una idoneità alloggio per primo ingresso (ricongiungimento/coesione o lavoro) ma la/e persona/e in oggetto abbiano deciso di non entrare in Italia, sarà necessario dimostrare il loro mancato ingresso. A tal fine è possibile effettuare il controllo tramite l'Ufficio preposto rispetto al rilascio del Nulla Osta all'ingresso, alla validità dello stesso o al mancato rilascio del visto da parte delle autorità consolari competenti a favore della/ delle persona/e per cui era stata richiesta l'idoneità. Se in seguito a questi controlli risulta evidente che la/e persona/e che dovevano fare ingresso non sono più in possesso

della documentazione valida a questo fine e quindi non possono entrare in Italia, la/e persona/e non vengono conteggiate. In caso contrario è possibile procedere alla revoca della precedente idoneità.

13. Le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà prodotte unitamente all'istanza sono soggette ai controlli a campione previsti dalla vigente normativa. Sono altresì soggette a controllo a campione circa la rispondenza alla situazione reale anche le schede tecniche di rilevamento, secondo un protocollo tra gli organi/enti competenti.

Articolo 6 – Duplicato della domanda

1. Nel caso in cui l'istante richieda un duplicato dell'attestazione già ottenuta ed ancora in corso di validità, l'attestato viene ristampato su richiesta dell'istante e contestuale dichiarazione sostitutiva di atto notorio indicante la motivazione della richiesta di duplicato.
2. Al fine dell'emissione del duplicato è necessario produrre:
 - 2 marche da bollo nella misura prevista dalla normativa vigente;
 - ricevuta di versamento diritti di segreteria nella misura definita dalla Giunta Comunale.

Articolo 7 – Rinnovo della domanda

1. Qualora chi ha richiesto ed ottenuto un attestato o altra persona con lo stesso residente/dimorante necessiti di un nuovo attestato nell'anno successivo alla scadenza del precedente, lo stesso viene rilasciato previa istanza e dichiarazione resa su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, che nulla è cambiato nello stato dell'immobile, oltre a:
 - 2 marche da bollo nella misura prevista dalla normativa vigente;
 - ricevuta di versamento diritti di segreteria nella misura definita dalla Giunta Comunale;
 - certificazione relativa all'impianto termico con avvenuto controllo dell'impianto nell'anno in corso o ultimo anno utile (qualora la certificazione precedentemente consegnata sia scaduta)
 - scheda tecnica di rilevamento se il nuovo certificato è richiesto per una causale che prevede la produzione di tale documento, precedentemente non consegnato.

Articolo 8 - Vano utile e rapporto superficie / dimoranti

1. Un vano viene individuato quale utile, solo se dispone di illuminazione e aerazione diretta dall'esterno.
2. I vani sottotetto, mansardati, interrati e seminterrati, denominati tali in planimetria, possono essere considerati vani utili qualora un atto autorizzativo del Comune Verona, ovvero dell'Agenzia del Territorio, li abbia individuati come vani e non come accessori.
3. Il numero delle persone che possono dimorare nell'alloggio è determinato in forza del vigente Regolamento Edilizio e del Decreto del Ministero della Sanità del 1975.

In particolare il Decreto Ministeriale dispone che "Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per

ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono 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 devono essere provvisti di finestra apribile. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.”

In ordine agli alloggi monostanza, il Vigente regolamento edilizio approvato il 16.03.2012, dispone che “E’ vietata la realizzazione di unità abitative con SUL inferiore a mq 45, escluse le pertinenze, anche nel caso di frazionamento di unità abitative preesistenti, così come disposto al punto 8 dell’art. 71 delle N.T.O. del P.I. Tale disposizione si applica agli interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione con esclusione degli interventi di restauro di unità edilizie di categoria A1, A2, A3 così come classificate dall’art.74 del P.I.”

Articolo 9 - Pagamento del corrispettivo

1. Il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio è subordinato al pagamento di un corrispettivo nella misura determinata dalla Giunta Comunale, sulla base degli indirizzi fissati dal Consiglio Comunale.

Il pagamento del corrispettivo è effettuato secondo le usuali modalità d'introito dei tributi comunali. Le modalità sono indicate nelle istruzioni allegate alla domanda di cui al precedente articolo 4.

Articolo 10 - Termine di conclusione del procedimento per il rilascio ed il rinnovo dell'attestato d'idoneità dell'alloggio

1. Ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della L. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi", il procedimento per il rilascio dell'attestato d'idoneità dell'alloggio si conclude in trenta giorni lavorativi dalla presentazione della domanda.
2. Il termine di cui al precedente comma inizia a decorrere dalla data di presentazione della domanda presso gli uffici comunali preposti o dalla successiva integrazione documentale per le carenze rilevate all'atto dell'accoglimento.
3. Nel caso in cui gli elementi dichiarati dal richiedente non corrispondano ai dati in possesso dell'Amministrazione Comunale ovvero nel corso dell'istruttoria si rilevi la mancata presentazione di documentazione, il soggetto richiedente è invitato all'integrazione della domanda, mediante fonogramma ovvero mediante i consueti mezzi di comunicazione, anche digitali, dell'Amministrazione Comunale. In tal caso, i termini di conclusione del procedimento s'interrompono e riprendono a decorrere dalla presentazione della documentazione integrativa.
4. Decorsi novanta giorni dalla presentazione della domanda senza che l'attestato emesso sia ritirato dal richiedente ovvero senza che il richiedente produca la documentazione richiesta, il procedimento s'intende archiviato e deve essere presentata una nuova domanda.

Art. 11 – Forma e validità dell'attestato d'idoneità dell'alloggio

1. L'attestato d'idoneità dell'alloggio è rilasciato su carta intestata del Comune di Verona con l'indicazione del Coordinamento e dell'unità di riferimento nonché, a piè di pagina, i riferimenti dell'ufficio. Sullo stesso sono riportati:
 - Il numero di repertorio della pratica
 - Il numero di protocollo generale
 - i dati anagrafici del richiedente
 - i dati anagrafici del beneficiario
 - i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto dell'attestazione
 - l'indirizzo dell'unità immobiliare
 - la causale di rilascio
 - il numero di persone per cui l'immobile è idoneo
 - eventuali note, nei casi previsti all'art. art.5, comma 4
 - il numero delle attestazioni già rilasciate per lo stesso immobile

L'attestato di idoneità ha validità di un anno dalla data del rilascio, ai sensi dell'articolo 41 comma 1 del DPR 445/2000.

Articolo 12 - Norme transitorie e finali

1. Per tutto quanto non disciplinato nel presente regolamento, con particolare riferimento alla determinazione della superficie, delle condizioni d'abitabilità e delle caratteristiche dell'abitazione si rimanda a:
 - a. Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975;
 - b. Regolamento Edilizio del Comune Di Verona approvato con Deliberazione Del Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012 ;
 - c. Regolamento d'Igiene del Comune di Verona approvato con Deliberazione Di Consiglio Comunale n. 101 del 10/07/1969 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - d. Deliberazione della Giunta Comunale n. 536 del 2009 “ Sportello Polifunzionale – Ufficio Idoneità alloggi – procedimento”;
 - e. Deliberazione della Giunta Comunale n.214 del 2010 “Ufficio Idoneità Abitativa - idoneità alloggiativa – tariffe”;
 - f. Classificazione catastali degli immobili per il Comune di Verona;
 - g. DPR n. 445 del 28 dicembre 2000 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa”;
2. I commi 7, 8 e 13 dell'articolo 5 sono attuati secondo protocolli definiti con i soggetti indicati.
3. L'Amministrazione Comunale provvede a effettuare controlli a campione nella misura minima del cinque per cento delle dichiarazioni rese ai sensi del DPR 445/2000. La Polizia Municipale svolge l'attività di vigilanza e di controllo sull'applicazione di eventuali ordinanze.