



COMUNE DI NUVOLENTO

Provincia di Brescia

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E GESTIONE MINI ALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI PRESSO CENTRO DIURNO VIA VITTORIO EMANUELE

Allegato A

Allegato alla delibera
del Consiglio Comunale
n° 11 del 15.03.2016

Il Sindaco

Avv. Giovanni Santini

Il Segretario Comunale

Dr. Labianca Salvatore

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DI MINI ALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI

Il comune di Nuvolento è proprietario di n. 10 (dieci) mini alloggi protetti per anziani ubicati presso il centro Diurno Casa in Viale Vittorio Emanuele.

Gli alloggi rientrano tra le unità di offerta sociale ai sensi della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale e sociosanitario) e s.m.i., nonché in base alla Delibera della Giunta Regionale n. 11497 del 17 marzo 2010 e s.m.i. (Definizione dei requisiti minimi di esercizio dell'unità di offerta sociale "alloggio protetto per anziani") e s.m.i. .

L'unità di offerta sociale denominata "alloggio protetto per anziani" è pertanto una struttura costituita da più unità abitative indipendenti, date in locazione ad anziani con fragilità sociali che scelgono l'alloggio come proprio domicilio. Finalità di questa tipologia di unità di offerta sociale è offrire una soluzione abitativa per consentire alle persone anziane, con lievi difficoltà di rimanere nel proprio contesto di vita, ma in ambiente controllato e protetto prevenendo situazioni di emarginazione e disagio sociale.

Articolo 1 - Identificazione degli alloggi

I mini alloggi protetti per anziani sono identificati dalla tabella seguente:

Codice alloggio	Categoria catastale	Superficie catastale - mq.	Identificativi catastali: foglio -particella - subalterno	Rendita catastale - euro	Numero massimo assegnatari
1/A	A/2	51	8 5 512	116,20	1 persona
2/B	A/2	49	8 5 513	116,20	1 persona
3/C	A/2	50	8 5 514	116,20	1 persona
4/D	A/2	52	8 5 515	116,20	2 persone
5/E	A/2	52	8 5 516	116,20	2 persone
6/F	A/2	52	8 5 517	116,20	2 persone
7/G	A/2	53	8 5 518	116,20	2 persone
8/H	A/2	55	8 5 520	116,20	2 persone
9/I	A/2	57	8 5 521	116,20	2 persone
10/L	A/2	32	8 5 519	69,72	1 persona

Articolo 2 – Caratteristiche degli alloggi

I mini alloggi sono forniti di arredamento completo. Quali unità di offerta sociale è previsto un collegamento con la rete dei servizi sociali del comune. In particolare i servizi e le attività garantite per i fruitori dei mini alloggi, su loro richiesta, sono i seguenti:

- Servizio di assistenza domiciliare
- Servizio pasti
- Servizio di telesoccorso.

Articolo 3 – Regime giuridico applicabile ai canoni di locazione

I mini alloggi, con le specifiche che saranno di seguito indicate, sono locati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e s.m.i. .

Si intendono comunque richiamate le disposizioni legislative e regolamentari previste nell'ambito della disciplina della locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, nonché dalla disciplina generale in tema di locazione prevista dal codice civile.

Articolo 4 – Determinazione canone di locazione

Il canone annuo di locazione di ogni mini alloggio è determinato ai sensi della legge 431/1998, articolo 2, comma 1. In particolare a decorrere dal 1°luglio 2015 il canone annuo è determinato nella misura percentuale del 4,5% applicato ad un valore di riferimento pari ad euro 1.343,78 per mq. di superficie. Il canone annuo così determinato è maggiorato del 10% per la presenza dell'arredamento.

Pertanto a decorrere dal 1°luglio 2015 il canone annuo di locazione al mq. è pari ad euro 66,52.

Lo stesso sarà aggiornato con cadenza annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati. La variazione percentuale sarà applicata con decorrenza 1°luglio di ogni anno.

In sede di prima applicazione il canone annuo relativo ad ogni alloggio è quello risultante dalla tabella seguente:

Codice alloggio	Superficie convenzionale per calcolo canone di locazione mq.	Canone di locazione annuo	Canone di locazione mensile
1/A	41,62	€ 2.768,44	€ 230,70
2/B	43,89	€ 2.919,44	€ 243,29
3/C	42,09	€ 2.799,71	€ 233,31
4/D	44,00	€ 2.926,75	€ 243,90
5/E	44,00	€ 2.926,75	€ 243,90
6/E	44,00	€ 2.926,75	€ 243,90
7/G	44,00	€ 2.926,75	€ 243,90
8/H	45,50	€ 3.026,53	€ 252,21
9/I	45,50	€ 3.026,53	€ 252,21
10/L	26,10	€ 1.736,10	€ 144,67

Articolo 5 - Destinatari dei mini alloggi

L'assegnazione dei mini alloggi è riservata ai soggetti che, all'atto della scadenza del bando per il quale presentano domanda di assegnazione, posseggono i seguenti requisiti:

- 1) Età non inferiore ai 65 (sessantacinque) anni;
- 2) In caso di nucleo familiare composto da n. 2 (due) persone, il componente che non presenta le caratteristiche di cui al punto 1), abbia, alla data di scadenza del bando, un'età non inferiore a 55 (cinquantacinque) anni;
- 3) Di essere residente da almeno 5 (cinque) anni nel territorio comunale. In caso di nucleo familiare composto da 2 (due) componenti, tale caratteristica deve essere posseduta da entrambi i componenti.

E' possibile presentare la domanda anche per un non residente a condizione che:

- sia ultra 75 enne
- sia stato residente nel Comune di Nuvolento per almeno 15 anni
- sia stato assente dal Comune di Nuvolento per un massimo di 5 anni dalla data del bando.

- 4) Di non essere titolare, il richiedente o altro componente del nucleo familiare, del diritto di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, di alloggio adatto ad ospitare il

richiedente ed eventuale altro componente del nucleo familiare su tutto il territorio nazionale. Tale situazione deve permanere per tutto il periodo di durata del contratto di locazione eventualmente stipulato.

E' prevista eccezione al punto 4 qualora il soggetto viva in un alloggio di proprietà dichiarato inagibile, così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari, previa verifica dell'Ufficio tecnico comunale e ordinanza del sindaco. La situazione di inagibilità deve permanere per tutta la durata della locazione.

5) Il richiedente, singola persona, dovrà presentare condizione di autosufficienza totale e di autonomia totale o parziale valutata dall' Assistente Sociale Comunale in base alle schede di rilevazione di seguito riportate. Nel caso di nucleo familiare è sufficiente che n. 1 (uno) componente sia totalmente autosufficiente e altresì autonomo, anche in misura parziale.

6) ISEE del soggetto richiedente (nucleo familiare o singolo), nella misura massima di euro €, determinato ai sensi della vigente normativa.

Scheda rilevazione della autosufficienza – ADL

1) Lavarsi		
a	Non riceve aiuto (entra ed esce dalla vasca da solo, se la vasca è il mezzo usato abitualmente per lavarsi)	
a	Riceve aiuto nel lavarsi soltanto per una parte del corpo (come la schiena o le gambe)	
b	Riceve aiuto nel lavarsi soltanto per più di una parte del corpo (altrimenti non si lava)	

2) Vestirsi (prende i vestiti dall'armadio e dai cassetti, compresi biancheria e vestiario e utilizza le chiusure)		
a	Prende i vestiti e si veste completamente senza aiuto	
a	Prende i vestiti e si veste completamente senza aiuto, eccetto che per legare le scarpe	
b	Riceve aiuto nel prendere i vestiti e nell'indossarli, altrimenti rimane parzialmente o completamente svestito	
3) Uso dei servizi		
a	Va ai servizi, si pulisce e si sistema gli abiti (utilizzando anche presidi di sostegno come il bastone, il girello, o la sedia a rotelle e può gestirsi la padella per la notte o la comoda vuotandola al mattino)	

b	Riceve aiuto per andare ai servizi o per pulirsi o per riassetarsi gli abiti	
b	Non si reca ai servizi	
4) Trasferimenti (mobilità)		
a	Entra ed esce dal letto, dalla poltrona, senza aiuto (può utilizzare presidi di sostegno - girello / bastone)	
b	Entra ed esce dal letto, dalla poltrona, con aiuto	
b	Non esce dal letto	
5) Continenza		
a	Ha completo autocontrollo sui movimenti	
b	Ha occasionalmente degli incidenti	
b	Una supervisione lo aiuta a mantenere il controllo; utilizza il catetere o è incontinente	
6) Alimentazione		
a	Si alimenta da solo senza aiuto	
b	alimenta da solo, ma richiede aiuto solo per tagliare la carne o per imburrare il pane o simili	
b	Riceve assistenza nell'alimentarsi o è alimentato, in parte, completamente con l'utilizzo di sonde o intraveda	

	6°	5a	4a	3a	2a	1°		Indice Totale
	-	1b	2b	3b	4b	5b	6b	
Indice ADL	A	B	C	D	E	F	G	
	Autosufficiente		Parzialmente autosufficiente			Non autosufficiente		

Nota : Il livello di autosufficienza è determinato dalla somma finale delle lettere **a)** e **b)**

1) E' capace di utilizzare il telefono?		
	2	Senza aiuto (compresa la ricerca e la formazione del numero)
	1	Con qualche aiuto (in caso di emergenza può rispondere e chiamare ma ha bisogno di un telefono speciale o di un aiuto per formulare il numero)
	0	E' completamente incapace di usare il telefono
2) E' in grado di uscire e di recarsi in luoghi non raggiungibili a piedi?		
	2	Senza aiuto (può viaggiare da solo prendendo i mezzi pubblici, il taxi, o guida la propria automobile)
	1	Con qualche aiuto (ha bisogno che qualcuno l'aiuti, o che qualcuno esca con lei)
	0	Non è assolutamente in grado di viaggiare se non su mezzi di emergenza quali ambulanza
3) E' in grado nei negozi di fare la spesa o comperare vestiario?		
	2	Senza aiuto (si cura di tutti gli acquisti di cui ha bisogno, facendo conto di non avere problemi di trasporto)
	1	Con qualche aiuto (ha bisogno che qualcuno si rechi con lei nel giro per negozi)
	0	Non è assolutamente in grado di fare alcun acquisto
4) E' in grado di preparare i suoi pasti?		
	2	Senza aiuto (organizza e cucina i pasti per sè)
	1	Con qualche aiuto (può preparare alcune cose, ma non è in grado di cucinare pasti completi da solo)
	0	Non è assolutamente in grado di prepararsi alcun pasto
5) Può fare lavori di casa?		
	2	Senza aiuto (può pulire i pavimenti, ecc.)
	1	Con qualche aiuto (è in grado di tenere pulita la casa ma ha bisogno di aiuto per i lavori pesanti)
	0	Non è assolutamente in grado di fare alcunché in casa
6) E' in grado di prendere le sue medicine da solo?		
	2	Senza aiuto (nelle dosi giuste ed al momento giusto)
	1	Con qualche aiuto (è in grado di prendere le medicine se qualcuno gliele prepara o gli ricorda di prenderle)
	0	Non è assolutamente in grado di prendere le sue medicine
7) Sa maneggiare denaro?		
	2	Senza aiuto (paga i conti ecc.)
	1	Con qualche aiuto (gestisce le spese quotidianamente ma ha bisogno di aiuto per il libretto degli assegni o per pagare conti o fatture)
	0	Non è assolutamente in grado di maneggiare denaro

Funzioni	Punteggi	
Telefono		
Uscire di casa		
Fare la spesa		
Preparare i pasti		
Lavori di casa		
Prendere medicine		
Usare il denaro		
Indice IADL		
Classi aggregate dell'indice ADL		Esito della valutazione
0 - 6	Non autonomo	
7 - 11	Parzialmente aut.	
12 - 14	Autonomo	

Articolo 6 - Bando ordinario per l'assegnazione dei mini alloggi

Gli alloggi sono assegnati sulla base di un apposito bando che viene emanato ogni 3 (tre) anni. Il bando è pubblicato nell'Albo Pretorio del Comune di Nuvolento, e, in aggiunta con modalità che possano garantire la più ampia partecipazione. Dalla sua pubblicazione nell'Albo Pretorio, il bando rimane aperto per 60 (sessanta) giorni di calendario durante i quali sono raccolte le domande di partecipazione.

Le domande, complete anche degli allegati specificati in seguito, devono essere consegnate presso l'Ufficio Servizi Sociali del Comune di Nuvolento, che rilascerà apposita ricevuta. E' valida anche la presentazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o comunque con modalità (anche in formato elettronico) atte a garantire il ricevimento da parte dell'Ufficio Servizi Sociali. Nel caso di spedizione diversa dalla consegna, il documento si considera valido se spedito anteriormente alla data di scadenza del bando. Non si considerano valide le domande presentate oltre il termine fissato dal bando medesimo, nonché quelle incomplete.

Al termine della raccolta delle domande, il Responsabile dell'Ufficio Servizi Sociali provvede a stilare la graduatoria sulla base dei punteggi indicati nel presente regolamento e richiamati dal bando, entro i successivi 30 (trenta) giorni di calendario dalla chiusura del bando.

La graduatoria è pubblicata con le medesime modalità previste per la pubblicazione del bando per 30 (trenta) giorni consecutivi di calendario. Al termine di questo periodo, qualora non vi fossero contestazioni, la graduatoria si considera definitiva.

La durata di 3 (tre) anni per la validità della graduatoria decorre dal termine dei trenta giorni della pubblicazione. Durante la sua validità, qualora dei mini alloggi si rendessero disponibili, si darà luogo allo scorrimento della graduatoria per l'assegnazione della o delle unità immobiliari disponibili. L'assegnazione avverrà previa verifica del mantenimento dei requisiti previsti dal presente regolamento in capo ai potenziali assegnatari.

Articolo 7- Criteri per la formazione della graduatoria.

Fatti salvi i requisiti necessari per la partecipazione al bando per l'assegnazione dei mini alloggi (articolo 5), la graduatoria verrà formata sulla base dei seguenti punteggi.

1) Residenza del richiedente nel comune	Punti
Oltre 5 anni e fino a 10 anni	1
Oltre 10 anni e fino a 20 anni	2
Oltre 20 anni	4
Non residenza	0

2) Richiedente (o nucleo familiare) soggetto a:	Punti
Ordinanza di sgombero o altro provvedimento emesso per la sicurezza pubblica.	3
Sentenza esecutiva di sfratto	3
Comunicazione del proprietario di rilasciare l'immobile al termine del contratto di locazione o conclusione del contratto di locazione	2

3) Richiedente (o nucleo familiare) che abita:	Punti
In un alloggio dichiarato inagibile	3
In un alloggio in stato di degrado	2
In un alloggio con barriere architettoniche	1

L'assegnazione dei punteggi di cui al punto 3) è subordinata da apposita certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'assegnazione dei punteggi di cui al punto 2) e 3) non sono cumulabili.

4) Richiedente (o nucleo familiare) - ISEE:		Punti
Fascia ISEE	ISEE importo annuo - euro	
1	Da € 0 a €	8
2	Da € a €	7
3	Da € a €	6
4	Da € a €	5
5	Da € a €	4
6	Da € a €	3
7	Da € a €	2
8	Da € a €	1
9	Da € a €	0

5) Non proprietario o titolare di diritti di uso, usufrutto, abitazione di alloggio seppur dichiarato inagibile su tutto il territorio nazionale.	Punti 2
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

6) Proprietario o titolare di diritti di uso, usufrutto, abitazione di alloggio seppur dichiarato inagibile su tutto il territorio nazionale.	Punti 0
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Articolo 8 - Determinazione quota compartecipazione per il pagamento del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge Regionale 2008, n. 3 e s.m.i., si determina la quota di compartecipazione nel pagamento dei canoni di locazione dei mini alloggi in base alle seguenti fasce ISEE (D.P.C.M. 159/2013 e s.m.i.):

Fascia ISEE	ISEE importo annuo - euro	Percentuale compartecipazione canone di locazione
1	Da € 0 a €	20%
2	Da € a €	30%

3	Da € a €	40%
4	Da € a €	50%
5	Da € a €	60%
6	Da € a €	70%
7	Da € a €	80%
8	Da € a €	90%
9	Da € a €	100%

In sede di prima assegnazione dell'alloggio si terrà conto dell'ISEE risultante al momento della presentazione della domanda. Alla scadenza del periodo di validità della Dichiarazione Sostitutiva Unica (15 gennaio di ogni anno, salvo modifiche legislative), l'assegnatario dovrà presentare una nuova Dichiarazione Sostitutiva Unica. Eventuali variazioni nella situazione dell'ISEE che dovessero determinare una modifica della fascia di appartenenza per la determinazione della quota di compartecipazione, avranno effetto, a partire dal canone di locazione del 1° luglio successivo.

In caso di peggioramento della situazione reddituale, l'assegnatario potrà presentare specifica Dichiarazione Sostitutiva Unica ai sensi della normativa vigente. In questo caso verrà rideterminata la quota di compartecipazione sulla base delle risultanze della dichiarazione, a partire dal canone di locazione del 2° mese successivo alla presentazione della stessa.

Alla scadenza del periodo di validità della Dichiarazione Sostitutiva Unica, qualora l'assegnatario non presenti la nuova Dichiarazione inderogabilmente entro il 31 maggio dell'anno in corso, verrà disposta la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio.

Articolo 9 - Domanda per la partecipazione al bando di assegnazione

La domanda per la partecipazione al bando per l'assegnazione dei mini alloggi è presentata utilizzando apposita modulistica predisposta dall'amministrazione comunale, come da allegato al presente regolamento, di cui costituisce parte integrante.

Il soggetto richiedente, per sé e per altro componente del nucleo familiare, dovrà dichiarare di possedere i requisiti minimi previsti dall'articolo 5 (cinque) del presente regolamento.

La domanda dovrà in ogni caso riportare le informazioni di cui all'articolo 7 del regolamento, nonché la documentazione attestante il possesso dei requisiti dichiarati.

Costituisce in ogni caso documentazione imprescindibile per la presentazione della domanda di partecipazione la Dichiarazione Sostitutiva Unica in corso di validità alla data di scadenza del bando.

Articolo 10 – Assegnazione del mini alloggio

L'assegnazione dei mini alloggi avverrà dopo la chiusura della graduatoria e l'espletamento delle formalità di cui all'articolo 6 del presente regolamento.

L'assegnazione dei mini alloggi avverrà in ordine di graduatoria, tenendo ovviamente conto del rapporto numero utenti/dimensione dell'alloggio.

Il Responsabile dell'Ufficio Servizi Sociali, espletate le formalità di cui all'articolo 6, comunicherà entro 7 (sette) giorni di calendario al soggetto richiedente in possesso dei requisiti, la disponibilità dell'alloggio per l'assegnazione.

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione il potenziale assegnatario, o altro soggetto dallo stesso espressamente delegato, alla presenza di un incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale, dovrà prendere visione dell'alloggio ed eventualmente dichiarare la disponibilità alla stipula del relativo contratto di locazione, divenendone da quel momento assegnatario a tutti gli effetti.

Quindi, contestualmente alla presa in visione dell'alloggio, verrà stilato, a cura dell'incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale, ed in contraddittorio con l'assegnatario (o suo rappresentante) l'inventario attestante i beni di proprietà comunale di pertinenza dell'unità immobiliare, nonché lo stato di conservazione degli stessi oltre che dei locali.

Copia dell'inventario sarà rilasciata da parte dell'incaricato dell'Ufficio Tecnico all'assegnatario.

Il contratto di locazione sarà sottoscritto entro 30 (trenta) giorni di calendario dalla data di assegnazione, coincidente con la sottoscrizione del verbale dell'inventario relativo all'immobile, di cui al comma precedente. Il contratto sarà sottoscritto dal richiedente oltre che dall'altro componente il nucleo familiare, che assumerà responsabilità solidale nelle obbligazioni nascenti dal contratto medesimo. Al momento della firma l'assegnatario si impegna a versare n. 1 (una) mensilità quale deposito cauzionale, con le modalità previste dai regolamenti comunali. Lo stesso, comunque infruttifero di interessi, non potrà essere imputato in conto canoni e spese di gestione dell'immobile durante il periodo di vigenza del contratto di locazione.

Dalla stipulazione del contratto l'assegnatario dovrà occupare l'alloggio entro i 30 (trenta) giorni successivi. In caso di mancata occupazione nel termine specificato, si intenderà rinunciata l'assegnazione dell'alloggio medesimo.

In caso di situazioni di emergenza o comunque che rendessero necessaria l'assegnazione immediata del mini alloggio, il Responsabile dell'Ufficio Servizi Sociali potrà, con provvedimento adeguatamente motivato, provvedere alla assegnazione del mini alloggio immediatamente al termine della formazione della graduatoria senza attendere il termine finale di 30 (giorni) dalla sua pubblicazione. Si intende che tale assegnazione potrà riguardare solo soggetti che, in base alla graduatoria approvata, abbiano in ogni caso il diritto all'assegnazione del mini alloggio.

Articolo 11 – Contratto di locazione

Il contratto di locazione del mini alloggio è stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della l. 431/1998 e s.m.i. .

Il contratto ha durata di 4 (quattro) anni, decorsi i quali lo stesso è rinnovato di altri 4 (quattro) anni. Per la disciplina del contratto si rinvia in ogni caso alla l. 431/1998 e s.m.i., alla l. 392/1978 (per le parti ancora in vigore) nonché alle disposizioni civilistiche, fatte salve le specifiche indicate nell'allegato C al presente regolamento che riporta il testo del contratto di locazione da applicare. Il contratto di locazione in allegato, costituisce in ogni caso parte integrante del presente regolamento.

Si specifica che tra le cause di disdetta del contratto di locazione da parte del locatore è prevista la perdita del requisito dell'autosufficienza da parte dell'assegnatario. In particolare, stante le specifiche caratteristiche dell'unità abitativa, vale a dire quale struttura destinata a soggetti anziani autosufficienti, il contratto cesserà anticipatamente qualora, in base ad apposita relazione del Servizio Sociale del comune e di determina da parte del Responsabile dei Servizi Sociali, si attestasse il venire meno delle condizioni di autosufficienza.

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono suddivise in parti uguali tra il comune e l'assegnatario. Il comune in ogni caso si assume l'obbligo di provvedere alla registrazione del contratto medesimo addebitando all'assegnatario la quota parte di spese sostenute.

Articolo 12 – Cambio alloggio e bando straordinario

Qualora, per qualunque motivo, si rendesse necessario provvedere al cambio di alloggio per un assegnatario, e non fossero disponibili unità immobiliari, lo stesso avrà diritto al subentro nell'unità immobiliare consona non appena la stessa si rendesse disponibile. In questo caso si provvederà alla stipula di un nuovo contratto di locazione, con le modalità previste dal presente regolamento.

Qualora nel periodo di validità della graduatoria, per qualunque motivo, si rendessero disponibili mini alloggi e nella graduatoria fosse assente qualunque soggetto per le relativa assegnazione, sarà pubblicato un bando straordinario con le modalità previste dal presente regolamento per il bando ordinario. Tale bando avrà durata triennale e sostituirà il bando ordinario in scadenza.

Articolo 13 – Rilascio alloggio

L'assegnatario potrà recedere dal contratto di locazione previa comunicazione, con un preavviso non inferiore a 3 (tre) mesi dalla data della comunicazione stessa. La disdetta del contratto dovrà essere comunicata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inoltrare alla sede comunale, e comunque con qualsiasi strumento (anche elettronico) atto a garantire il ricevimento della comunicazione al comune medesimo.

Non è richiesto il preavviso in caso di eventi urgenti di carattere sociale o sanitario che riguardino l'anziano.

L'assegnatario dovrà riconsegnare l'unità immobiliare almeno nelle medesime condizioni originarie, salvo il diritto del comune di addebitare le spese di sistemazione e/o ripristino. Il rilascio definitivo dell'alloggio sarà ritenuto perfezionato previa presa visione dello stato dell'unità immobiliare, riconsegna delle chiavi e sottoscrizione di un verbale di riconsegna predisposto da un incaricato dell'Ufficio Tecnico, in contraddittorio con l'assegnatario (o suo rappresentante).

Nel caso si rendessero necessarie opere di ripristino e/o manutenzione dovute ad incuria o comunque ad un non corretto utilizzo della unità immobiliare e relative pertinenze (compresi beni mobili), il deposito cauzionale sarà trattenuto a copertura parziale o totale delle spese.

Al termine della locazione, in caso di morosità, il deposito cauzionale potrà essere imputato a decurtazione (parziale o totale) delle mensilità arretrate. Qualora oltre alla morosità, si rendessero necessarie spese di ripristino, come sopra specificato, il deposito

cauzionale sarà imputato prioritariamente a copertura delle spese; eventuale eccedenza sarà destinata alla copertura delle mensilità arretrate.

Il deposito cauzionale, qualora non insorgessero contestazioni o alla loro avvenuta definizione, verrà rimborsato entro 60 (giorni) di calendario dal rilascio dell'alloggio, o comunque dalla risoluzione delle contestazioni. Il comune si impegna a provvedere alla risoluzione del contratto presso gli enti preposti, fatto salvo il diritto di imputare le spese di risoluzione in carico all'assegnatario.

Articolo 14 - Annullamento e decadenza dall'assegnazione

Qualora successivamente alla assegnazione dell'alloggio dovessero emergere difformità circa il possesso dei requisiti necessari vigenti al momento dell'assegnazione, ovvero la presentazione di domande e documenti non veritieri, non conformi al regolamento, il responsabile dei Servizi Sociali provvederà all'annullamento della assegnazione. A tale scopo provvederà a comunicare apposito provvedimento al soggetto interessato, con indicazione delle motivazioni che giustificano il provvedimento stesso. L'assegnatario entro 15 (quindici) giorni di calendario potrà far pervenire le proprie osservazioni in merito. Entro i successivi 15 (quindici) giorni il responsabile dei Servizi Sociali, presa visione delle osservazioni, comunicherà, se del caso, all'assegnatario l'annullamento del provvedimento di assegnazione dell'alloggio.

Qualora fosse intervenuta la sottoscrizione del contratto di locazione, lo stesso sarà risolto a cura del comune, con addebito a carico dell'affittuario. In caso di occupazione dell'alloggio, qualora il relativo rilascio immediato potesse causare gravi pregiudizi per l'assegnatario, il responsabile dei Servizi Sociali, con provvedimento motivato, potrà differire il rilascio medesimo. In ogni caso l'alloggio dovrà essere liberato entro 12 (dodici) mesi dal provvedimento di annullamento dell'assegnazione. Durante questo periodo l'assegnatario dovrà corrispondere un canone di locazione con una percentuale di compartecipazione pari all'ultima fascia ISEE (100%).

Nel corso della durata del contratto di locazione, qualora venissero meno i requisiti previsti per l'assegnazione (art. 5), il Responsabile dei Servizi Sociali comunicherà all'assegnatario la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio. Lo stesso dovrà riconsegnare l'alloggio medesimo entro 12 (dodici) mesi dalla data di comunicazione del provvedimento di decadenza, mantenendo:

- Per chi decade dall'assegnazione dell'alloggio per requisiti relativi al reddito(Isee superiore a € o non presentazione ISEE) il canone di locazione nella misura massima.
- Per chi decade dall'assegnazione dell'alloggio per tutti gli altri requisiti previsti dall'art. 5, il canone di locazione in corso.

Articolo 15 – Modalità di utilizzo dei mini alloggi

I mini alloggi sono destinati esclusivamente ad uso abitativo. E' vietata la sublocazione degli stessi. L'assegnatario non potrà dare, in tutto od in parte, l'unità immobiliare assegnata in comodato. Non potrà altresì ospitare parenti o amici, o comunque ogni altra persona, durante la notte. L'assegnatario potrà, a proprie spese e sotto la propria esclusiva responsabilità, ospitare in ogni caso esclusivamente persone per assistenza domiciliare. Resta inteso che, generalità del soggetto ospitato, nonché le modalità di assistenza prestata, tempi di permanenza presso il mini alloggio assegnato, saranno comunicati all'Ufficio Servizi Sociali che, dopo le opportune verifiche del caso, autorizzerà l'ospitalità temporanea e straordinaria comunque non superiore a 6 (sei) mesi.

Articolo 16 – Regolamento gestione dell'immobile

Al fine di favorire un clima disteso e corretto tra gli assegnatari dei mini alloggi, nonché di altri soggetti occupanti a qualunque titolo la struttura ove i mini alloggi sono situati, si prevede quanto segue.

1. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Gli assegnatari debbono:

servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile (cc) con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti comunali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel articolo;

avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune;

servirsi di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati,

svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino

pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 14.00 alle 16.00 e dopo le 22.00 fino alle 06.00);

verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico dei conduttori dal locatore che è esentato da responsabilità al riguardo;

consentire al personale del locatore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;

affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;

evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;

rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;

nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi imprevedibili, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il locatore ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;

in casi di assenza, indicare al custode, se presente, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;

collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.

Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo e altro fatto doloso o colposo, senza che sia possibile identificare l'autore, il locatore può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

3. Attività non consentite

Negli stabili e nei mini alloggi non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento

- di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati;
- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;
 - c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il locatore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;
 - d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
 - e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
 - f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza, qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;
 - g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
 - h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
 - i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
 - j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
 - k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
 - l) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
 - m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose;
 - n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari

degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;

- o) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;
- p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore o delle altre autorità e/o enti preposti;
- q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore o dall'Autogestione o del condominio; fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;
- r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- s) per gli appezzamenti ad uso singolo:
 - eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza espresso consenso del locatore;
 - servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro;

il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è tenuto, a semplice richiesta scritta del locatore, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto dal locatore al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

Per tutto quanto non contemplato dal presente articolo, si rimanda ai regolamenti comunali, in particolare al regolamento della Polizia Urbana nonché al decreto legislativo n. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i. . Il comune si riserva la facoltà, in caso di reiterate violazioni, previa diffida dell'interessato, alla risoluzione del contratto di locazione.

Articolo 17 - Ripartizione delle spese per i mini alloggi e le parti comuni dello stabile

Il Comune, in qualità di proprietario dei mini alloggi, provvederà ad addebitare all'assegnatario (conduttore) unicamente le spese di riscaldamento, riservandosi di addebitare nel corso dell'anno degli acconti, con successivo conguaglio dei consumi.

Relativamente alle imposte locali, si rimanda ai relativi regolamenti comunali.

Articolo 18 - Norme di rinvio ed integrazioni

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, si fa rinvio alla disciplina delle locazione ad uso abitativo, alla disciplina della locazione di cui alle codice civile, nonché alla normativa nazionale e regionale in tema di Servizi sociali, oltre che allo Statuto comunale e relativi regolamenti.

Il regolamento entrerà in vigore a decorrere dalla data di approvazione. Limitatamente alla determinazione dei canoni (articolo 4), la nuova misura sarà applicata a partire dalla prima scadenza contrattuale quadriennale dei contratti attualmente in essere.

Articolo 19 - Allegati

Costituiscono parte integrante del presente Regolamento i seguenti documenti (allegati):

- A): Bando per la formazione della graduatoria per l'assegnazione dei mini alloggi protetti per anziani presso il Centro Diurno Casa in Via Vittorio Emanuele;
- B): Domanda per la partecipazione al bando per la formazione della graduatoria per l'assegnazione dei mini alloggi protetti per anziani presso il Centro Diurno Casa in Via Vittorio Emanuele;
- C): Schema tipo contratto di locazione per i mini alloggi protetti presso il Centro Diurno Casa in Via Vittorio Emanuele;
- D): Schema di ripartizione delle spese

Il presente Regolamento, approvato in data, si compone di n. 19 (diciannove) articoli e 4 (quattro) allegati.