

## **REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLA RESIDENZA SOCIALE**

### **DI VIA BAZZANA**

#### **Premessa**

La Residenza sociale “Via Bazzana” (di seguito “Residenza”) è un complesso residenziale di proprietà comunale, gestita, sulla base del vigente contratto di servizio con il Comune di San Michele al Tagliamento (di seguito “Comune”), dall’Azienda Speciale “Ida Zuzzi” (di seguito “Azienda”), composta da n. 25 mini alloggi per una o due persone, destinati prevalentemente ad anziani singoli e in coppia residenti nel Comune di San Michele al Tagliamento e non affetti da accertate patologie in grado di compromettere gravemente l’autosufficienza della persona e/o la vita di relazione all’interno della struttura.

La Residenza è adiacente al Centro Servizi per anziani non autosufficienti (di seguito “Centro servizi”) gestito dall’Azienda, che già offre risposte residenziali, semi-residenziali e territoriali (attraverso il servizio di assistenza domiciliare e pasti a domicilio), al fine di sopperire ai bisogni socio-assistenziali della popolazione anziana.

La struttura è concepita come un insieme dinamico, rivolto a garantire agli assegnatari dei mini alloggi una sistemazione quanto più possibile autonoma nel proprio contesto familiare e sociale, occasioni di aggregazione e la possibilità di fruire di una serie di servizi socio-assistenziali forniti dal Centro servizi (pasti prodotti dalla cucina della struttura, assistenza domiciliare, servizi educativi/ricreativi, ecc.)

Gli assegnatari non potranno avvalersi dei servizi medico-infermieristici erogati all’interno del Centro servizi, in quanto ogni inquilino si avvarrà delle prestazioni del proprio medico di fiducia e dei servizi socio-sanitari territoriali.

#### **1. Finalità**

L’obiettivo originario di residenzialità presso la Residenza atteneva all’accoglimento, tramite bandi di assegnazione, esclusivamente di soggetti anziani in vista di un successivo collocamento presso il Centro Servizi per anziani.

Nel corso del tempo le esigenze di accesso alla Residenza hanno riguardato anche situazioni di disagio economico/di salute/sociale di soggetti adulti, collocati in emergenza dai servizi sociali comunali.

## **2. Modalità di assegnazione e di regolazione dei rapporti**

1. I mini alloggi sono assegnati tramite di bando pubblico di assegnazione da attivarsi tenuto conto del numero di alloggi disponibili. La graduatoria resta valida per 3 annualità.
2. Il rapporto intercorrente fra assegnatario e assegnante è regolato da un contratto di locazione.
3. L'Azienda ripartisce gli oneri relativi alle spese di manutenzione e gestione dei mini alloggi e delle parti comuni della struttura mentre gli assegnatari provvedono direttamente e autonomamente alle spese di manutenzione ordinaria del mini alloggio, nonché alle spese per la fornitura di energia elettrica, telefono e a tutte le altre spese occorrenti alla normale gestione dell'alloggio occupato.
4. L'Azienda gestisce direttamente i rapporti per la fornitura di riscaldamento, gas ed acqua per uso domestico e i relativi costi di consumo sono addebitati con cadenza periodica agli assegnatari.
5. Per tutta la durata del contratto di locazione il personale dell'Azienda, eventualmente supportato dai tecnici comunali, ha, previo preavviso, diritto di accesso al mini alloggio al fine di verificare la corretta tenuta del bene, il rispetto degli obblighi richiesti in sede di assegnazione nonché la regolarità dei soggetti dimoranti.

## **3. Obblighi degli assegnatari**

1. Gli assegnatari di mini alloggi della Residenza sono tenuti a impegnarsi per una convivenza regolata da norme di buon vicinato, equilibrando le esigenze della sfera privata con quelle derivanti dall'appartenenza ad un ambito pubblico socializzato.
2. Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e nel presente regolamento. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli assegnatari sono tenuti:
  - a servirsi correttamente della cosa locata ai sensi dell'articolo 1587 del codice civile e ad attenersi ai regolamenti comunali e delle altre competenti autorità per quanto non previsto nel presente regolamento;
  - ad occupare stabilmente l'alloggio. Qualora l'alloggio dovesse rimanere disabitato per un periodo di tempo superiore a 1 (un mese) l'assegnatario dovrà darne comunicazione all'Azienda;
  - a mantenere in buon ordine l'alloggio e gli spazi di uso comune;

- ad osservare le norme di buon vicinato;
- a servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione;
- a chiedere ed ottenere specifica autorizzazione dell'Azienda per variare la composizione del nucleo familiare e per ospitare altre persone per periodi superiori a 30 (trenta) giorni;
- a tenere accuratamente chiusi dopo l'uso i rubinetti dell'acqua e del gas, essendo in caso diverso a loro carico le conseguenze di qualunque specie che ne derivassero;
- a sostituire tempestivamente a propria cura e spese i vetri rotti del mini alloggio;
- ad assicurare la pulizia delle scale di accesso e delle parti comuni interne ed esterne alla Residenza, salvo che l'Azienda non abbia comunicato di aver assunto a proprio carico l'onere delle relative spese;
- a provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria del mini alloggio posti a loro carico dal presente regolamento, dal contratto di locazione, e – per quanto non previsto – dal Codice Civile.

Inoltre, è vietato agli assegnatari:

- scuotere e/o battere, ovvero esporre dalle finestre del proprio alloggio verso la strada di accesso all'ingresso principale e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario; tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre che non danno sulla strada di accesso principale o che danno sul cortile;
- depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiali ingombranti, ecc.;
- spaccare legna o altri materiali nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- gettare nei servizi igienici e nei lavabi materiali che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- tenere depositi di materie nocive all'igiene ovvero infiammabili o comunque pericolose nel proprio mini alloggio o comunque all'interno o in prossimità della Residenza sociale;
- lasciare aperte le porte di ingresso della Residenza sociale oltre il termine che verrà stabilito per la chiusura notturna;

- abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura; l'uso di elettrodomestici rumorosi non dovrà avvenire negli orari che verranno individuati per il riposo delle persone;
- depositare sulle finestre, sulle terrazze e negli spazi comuni utensili, attrezzi ed oggetti che possano rappresentare pericolo per i vicini. I vasi da fiori e piante dovranno sempre essere opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute; l'innaffiamento di fiori e piante dovrà avvenire in modi e orari tali da non generare problemi per gli inquilini e per la struttura;
- tenere nell'alloggio o comunque nell'ambito della struttura animali che possano arrecare molestia o disturbo al vicinato o danni alla struttura;
- parcheggiare automobili, biciclette, ecc. al di fuori degli spazi a ciò destinati;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica dell'edificio;
- costruire manufatti, recinzioni, baracche, verande o altre opere, nonché effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune e al mini alloggio, anche se a scopo di miglioramento.

3. Qualora si rilevassero comportamenti non conformi, si procederà ad ammonimento a mezzo contestazione scritta e qualora l'assegnatario non conformasse il comportamento agli standard di una convivenza regolata da norme di buon vicinato, equilibrando le esigenze della sfera privata con quelle derivanti dall'appartenenza ad un ambito pubblico socializzato, si procederà alla risoluzione del contratto di locazione previa revoca dell'assegnazione.

#### **4. Modalità di assegnazione**

1. I mini alloggi della Residenza sono assegnati a seguito di bando pubblico di assegnazione a cui possono partecipare coloro che risultano in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento. La graduatoria è redatta sulla base dei criteri indicati ai successivi articoli del presente regolamento.

2. Il bando di assegnazione è approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione; la graduatoria di assegnazione è approvata con determinazione del direttore dell'Azienda, su proposta dell'apposita Commissione tecnica costituita così come prevista dal presente regolamento.

3. Il provvedimento di assegnazione del mini alloggio è adottato dal direttore dell'Azienda.

4. Gli assegnatari sono tenuti alla stipula di un contratto di locazione e al pagamento di un canone commisurato alla tipologia dell'alloggio.

Ai fini del presente regolamento i mini alloggi sono ripartiti nelle seguenti tre tipologie:

- grandi (bilocali per non più di due persone – alloggi n. 11,12,14,15,17,24,25,26,27) – canone di locazione: € 250,00 mensili;
- medi (bilocali per non più di una persona – alloggi n.8,16,18,21,23) – canone di locazione: € 200,00 mensili;
- piccoli (monocali per non più di una persona – alloggi n. 1,2,3,4,7,9,10,13,19,20,22) – canone di locazione: € 170,00 mensili.

5. I canoni sono rivalutati annualmente in aumento sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie italiane (FOI) su base annua.

6. Per coloro che alla data di entrata in vigore del presente regolamento risultano occupare - in virtù di precedente contratto di locazione o assegnazione definitiva o provvisoria – uno dei mini alloggi della struttura, i canoni indicati nel presente articolo verranno addebitati a seguito di rinnovo del contratto.

## **5. Requisiti richiesti per l'assegnazione**

1. Gli interessati ad ottenere l'assegnazione di un mini alloggio della Residenza dovranno presentare, entro il termine che verrà stabilito nel bando di assegnazione, domanda all'Azienda, redatta su apposito modulo predisposto e pubblicato sul sito aziendale.

2. Ai fini dell'ammissione è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

- a. cittadinanza italiana o di un altro Stato dell'Unione Europea o titolare di permesso di soggiorno CE di lungo periodo in corso di validità o titolare di status di rifugiato e dello status di protezione sussidiaria del richiedente un alloggio per una persona singola ovvero di almeno uno dei richiedenti un alloggio per due persone;

- b. iscrizione di tutti i richiedenti all'anagrafe dei residenti del Comune di San Michele al Tagliamento al termine di scadenza per la presentazione delle domande di assegnazione dei mini alloggi;
  - c. aver compiuto 60 anni per il richiedente un alloggio per una persona singola e per almeno uno dei richiedenti un alloggio per due persone;
  - d. non essere affetti da accertate patologie in grado di compromettere gravemente la vita di relazione all'interno della struttura;
  - e. reddito ISEE ai sensi della legislazione vigente non inferiore a € 4.000,00 e non superiore al limite che sarà stabilito di volta in volta nel bando;
  - f. vivere in alloggio precario; per tale si intende la situazione in cui sia riscontrabile almeno una delle seguenti caratteristiche:
    - comunicazione di sfratto o rilascio (si comprendono le situazioni in cui, alla data del bando, sia stato intimato uno sfratto, sia stato emesso o sia di imminente emanazione un invito al rilascio in caso di collocamento a riposo per gli alloggi di servizio, sia imminente la cessazione della locazione per scadenza naturale del contratto o altre situazioni sostanzialmente assimilabili alle precedenti);
    - coabitazione (vi è coabitazione nel caso in cui il richiedente viva con una o più persone con le quali esista un rapporto di parentela o affinità superiore al 3° grado);
    - alloggio sovraffollato (si valuta il numero dei componenti il nucleo familiare rapportato al numero dei vani occupati, nonché lo stato di salute e l'età dei conviventi);
    - alloggio improprio e/ o con problemi igienico-sanitari (si intende un alloggio che abbia le caratteristiche di baracca, soffitta o cantina, in cui si sia comunque accertata una condizione problematica sotto il profilo igienico-sanitario, dove esistano barriere architettoniche tali da compromettere un corretto uso dell'alloggio stesso o altre situazioni sostanzialmente assimilabili alle precedenti);
    - altre situazioni di disagio da valutarsi da parte della commissione esaminatrice.
3. Qualora successivamente all'approvazione della graduatoria venga accertata la mancanza nel richiedente dei

requisiti dichiarati, l'Azienda darà corso alla revoca dell'assegnazione.

#### **6. Riserva di alloggi al personale dipendente dell'Azienda.**

1. L'Azienda si riserva la facoltà di riservare fino ad un massimo di 2 alloggi per il personale sanitario (infermieri e/o medici) che svolgono il proprio servizio a favore dell'Azienda con rapporto di lavoro dipendente o con rapporto libero professionale.
2. L'assegnazione, regolata da un contratto di locazione transitorio con gli stessi oneri di locazione e spese gravanti sugli altri inquilini sarà proporzionato alla durata del contratto di collaborazione instaurato con l'Azienda con durata conforme alla normativa vigente in materia di contratti di natura transitoria.

#### **7. Mobilità fra i mini alloggi degli assegnatari**

1. L'Azienda si riserva, anche ad intervenuta assegnazione, la facoltà di disporre la sistemazione negli alloggi situati al piano terra delle persone per le quali risulti l'impossibilità o la grave difficoltà a risiedere nel piano superiore; correlativamente l'assegnatario si obbliga ad acconsentire a trasferirsi in altro alloggio al verificarsi di tale evenienza.

#### **8. Composizione commissione tecnica**

1. La proposta di graduatoria per l'assegnazione degli alloggi è definita da una commissione tecnica così composta:
  - dal direttore dell'Azienda (Presidente);
  - da un'assistente sociale dipendente dall'Azienda;
  - da un'assistente sociale che svolge servizio per il Comune di San Michele al T.to in ragione del contratto di servizio vigente.
2. Le funzioni di segretario verbalizzante sono svolte da un dipendente dell'Azienda, che parteciperà senza diritto di voto.

3. Ciascun componente la commissione potrà assegnare un punteggio corrispondente a quello massimo attribuibile per ciascuna categoria valutabile; il punteggio effettivamente attribuito consisterà nella media dei punteggi assegnati da tutti i commissari.

4. La commissione è nominata con provvedimento dell'Azienda, senza oneri per gli enti di appartenenza oltre a quelli del compenso ordinario o straordinario per il personale dipendente.

### 9. Criteri riferiti ai punteggi

1. Nella formazione della graduatoria di assegnazione, la commissione di cui all'articolo precedente applicherà a ciascuna domanda un punteggio sulla base dei seguenti criteri:

<b>Criteri</b>	<b>Punteggio</b>
Isee	da 1 a 5 punti
Alloggio improprio e/o con problemi igienico-sanitari	da 1 a 5 punti
Coabitazione	da 1 a 5 punti
Sfratto, rilascio o cessazione della locazione	5 punti
Alloggio sovraffollato	da 1 a 5 punti
Altre situazioni di disagio	da 1 a 5 punti

Il punteggio relativo al criterio ISEE sarà assegnato in modo aritmetico, senza discrezionalità alcuna per la Commissione, applicando la seguente tabella

<b>ISEE</b>	<b>PUNTEGGIO</b>
Da € 4000,00 a € 4.500,00	5 punti
Da € 4.501,00 a € 7.000,00	4 punti
Da € 7.001,00 a € 10.000,00	3 punti
Da € 10.001,00 a € 15.000,00	2 punti
Da € 15.000,00	1 punto

L'attribuzione dei punteggi per le voci "alloggio improprio e/o con problemi igienico-sanitari", "coabitazione", "alloggio sovraffollato" e "altre situazioni di disagio" sarà effettuata dalla commissione – nell'esercizio di discrezionalità tecnica – in base ad una valutazione svincolata da parametri precostituiti ed automatici.

La voce "sfratto, rilascio o cessazione della locazione" avrà sempre un punteggio di 5; i punti di quest'ultima voce non sono cumulabili con i punti relativi alle voci "alloggio improprio e/o con problemi igienico-sanitari", "coabitazione" e "alloggio sovraffollato".

#### **10. Garanzie e cause di risoluzione del contratto.**

1. L'assegnatario, prima della consegna delle chiavi, è tenuto a versare una cauzione pari a tre mensilità del canone di locazione e a versare regolarmente le quote mensili e le relative spese.
2. In caso di morosità pari o superiore a n. 4 mensilità, l'Azienda procederà ad agire per il recupero del credito nelle modalità previste in materia di recupero i crediti.
3. Il mancato versamento delle somme dovute determinerà la decadenza dall'assegnazione e verranno attuate le procedure previste dalla legge per il rilascio dell'alloggio.

#### **11. Consegna del minialloggio**

In sede di assegnazione è redatto verbale di consegna con inventario dei beni disponibili e dello stato del manufatto (con corredo di foto). In sede di riconsegna del minialloggio è redatto verbale di verifica dello stato di conservazione del bene al fine di quantificare eventuali costi da imputare all'assegnatario con diritto di recupero sulla caparra. La consegna all'assegnatario delle chiavi dei locali avverrà alla stipulazione del contratto di locazione. Dalla consegna delle chiavi decorrerà l'obbligo dell'assegnatario di pagare il canone di locazione.

#### **12. Gestione di emergenze abitative**

1. È riconosciuta, qualora disponibili, la facoltà di procedere alla concessione straordinaria, in deroga all'assegnazione a mezzo bando e ai requisiti indicati, di mini alloggi a persone non rientranti nelle graduatorie. La concessione straordinaria avviene esclusivamente per tramite dei servizi sociali del Comune qualora si ravvisi, in apposita relazione scritta, la necessità di provvedere alla sistemazione temporanea di individui per i quali appare

opportuno l'inserimento in un contesto protetto e per i quali non sia possibile procedere a soluzioni alternative attraverso la rete familiare e/o di sussidio, ovvero che si renda necessaria un'attività di supervisione da parte dei servizi sociali del Comune, del personale specialistico dell'ULSS o dell'Azienda stessa, o tramite altre forme di erogazione dei servizi sociali nel tempo vigenti, non ottenibile mediante l'inserimento in altre strutture abitative e residenziali.

2. I soggetti in concessione straordinaria (da ora emergenza abitativa) sono tenuti al versamento del canone previsto per tipologia di alloggio oltre che alle spese così come previste per gli assegnatari.

Tali soggetti sono in carico ai servizi sociali del Comune, e nella relazione motivazionale dovrà essere puntualmente specificato se trattasi di un percorso di inserimento temporaneo o di medio/lungo periodo tenuto conto che nei casi ritenuti possibili, è compito dei servizi sociali del Comune procedere all'individuazione di un progetto personalizzato atto a reinserire l'interessato nell'ambito di un contesto abitativo autonomo, mentre nei casi in cui tale percorso risulti obiettivamente non percorribile, il progetto individuale atterrà allo sviluppo di relazioni sociali e al mantenimento del maggior grado di autonomia possibile.

3. I soggetti inseriti come emergenza abitativa, qualora sussistano le condizioni per la loro autonomia di cui al progetto individuale, che rifiutano un alloggio abitativo comunale e/o ATER, idoneo alla condizione individuale/familiare del soggetto, alla scadenza dell'emergenza abitativa non possono essere oggetto di proroga o rinnovo.

Sono esclusi dalla previsione di cui al comma precedente i soggetti che si trovino nelle condizioni di un'invalidità del 65%, o in possesso di certificazioni CSM, SERT, DEA, o ad esse equiparabili, in quanto potenzialmente condizionati nel loro grado di autonomia e che un contesto diverso da un ambito pubblico socializzato quale quello rappresentato dalla Residenza amplierebbe.

### **13. Oneri per la gestione delle emergenze abitative**

1. L'inserimento in emergenza abitativa è attivato su iniziativa del personale specialistico dei servizi sociali avendo cura di valutare e prevedere gli eventuali impatti finanziari sul bilancio comunale in qualità di soggetto che ne richiede l'inserimento, assicurandosi le relative garanzie familiari e/o personali dell'interessato, se disponibili.

2. In caso di morosità, il Comune procederà, in base alle disponibilità di bilancio e se puntualmente comunicate, a

regolare le posizioni debitorie e al recupero delle somme nei confronti del debitore secondo le modalità previste in materia.

#### **14. Procedura di regolarizzazione una tantum delle emergenze temporanee**

1. A coloro che alla data del 30 giugno 2024, risultino occupare, in virtù di precedente assegnazione temporanea, da non meno di 6 (sei) mesi uno degli alloggi della Residenza, e che abbiano compiuto 60 anni di età e che siano in regola con i pagamenti dei canoni di concessione e rimborsi dei costi delle utenze domestiche della Residenza, alla scadenza della concessione transitoria, è riconosciuta la regolarizzazione della posizione tramite la stipula di un contratto di locazione ordinario, anche in deroga ai requisiti di cui all'art.5 comma 2. Permane tuttavia l'onere dell'accertamento del requisito dell'art. 5 comma 2 lett. d..

#### **15. Rapporti fra Azienda e Comune**

1. L'immobile è assegnato in comodato gratuito all'Azienda Speciale, per cui tutti gli interventi di manutenzione ordinaria ovvero, a titolo indicativo e non esaustivo, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sono posti a carico dell'Azienda speciale.

Sono altresì a carico dell'Azienda le manutenzioni ordinarie delle parti di uso comune, dello sfalcio e tenuta degli spazi verdi, della sovrintendenza e manutenzione degli impianti elettrici e termici centralizzati, dell'ascensore nonché della fornitura di acqua, energia elettrica e riscaldamento delle parti di uso comune, nonché la pulizia degli spazi di uso comune interni ed esterni alla struttura.

2. Le mansioni tecnico-economiche relative alla gestione della Residenza sociale potranno essere svolte direttamente dall'Azienda attraverso propri dipendenti o affidate a professionisti o ditte esterne.

3. Si intendono, per interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, le modifiche strutturali che comportino altre destinazioni d'uso e gli interventi straordinari delle aree

verdi (es. taglio alberi, allestimento camminamenti). Sono a carico del Comune di San Michele al Tagliamento le spese di manutenzioni straordinarie dell'intera struttura. La pianificazione e programmazione degli interventi è effettuata per tramite dei tecnici comunali e/o di tecnici allo scopo nominati. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono programmati secondo gli atti di programmazione propri del Comune.

4. Permangono in capo agli assegnatari e agli assegnatari in emergenza abitativa, gli oneri inerenti alle spese di manutenzione ordinaria del mini alloggio, a cui provvederanno direttamente ed autonomamente, nonché alle spese per la fornitura di energia elettrica e telefono e a tutte le altre spese occorrenti alla normale gestione dell'alloggio occupato, se non diversamente disposto ai sensi dei precedenti articoli. La riparazione di eventuali danni interni ai mini-alloggi o alle parti comuni, arrecati dagli inquilini, sarà posta a carico degli inquilini medesimi.

## **16. Norme finali**

1. Per quanto non espressamente previsto nel regolamento, si fa rinvio al Codice Civile e alle disposizioni legislative e regolamentari, nazionali e comunitarie vigenti in materia. Tutte le controversie che dovessero eventualmente insorgere nella interpretazione ed esecuzione del presente regolamento, unico foro competente sarà quello di Pordenone.

2. Il presente regolamento entra in vigore dal 18 luglio 2024.