



COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO
Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO PER L'ACCESSO E LA CONCESSIONE D'USO
DEGLI APPARTAMENTI PROTETTI DENOMINATI "EX MACELLO"

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 64 del 29 novembre 2012

Art. 1 – Caratteristiche del Servizio

1. I sei appartamenti protetti siti in via San Rocco n. 25, collocati nella palazzina di proprietà del Comune di San Martino in Rio denominata "ex macello", costituiscono una struttura socio-assistenziale di ridotte dimensioni, destinata ad anziani autosufficienti e disabili di grado lieve che necessitano di vita comunitaria e di reciproca solidarietà.
2. Per la loro caratteristica e per la finalità del loro utilizzo l'assegnazione deve essere effettuata sulla base di un progetto di intervento sociale, pertanto non vengono predisposte graduatorie e/o liste d'attesa per l'accesso.
3. L'assegnazione degli alloggi che si rendono disponibili avviene in seguito ad una valutazione complessiva dei singoli casi segnalati aventi caratteristiche compatibili con l'inserimento.
4. La valutazione viene effettuata congiuntamente dalle assistenti sociali del territorio e dagli uffici comunali competenti.
5. Gli alloggi sono assegnabili esclusivamente a singoli individui che acquisiscono la completa titolarità della concessione. L'ospitalità e la convivenza sono consentite nei modi e nei tempi indicati dall'art.4 del presente regolamento. All'interno dell'alloggio non possono dimorare abitualmente più di 2 persone, assegnatario compreso.
6. Il limite massimo di presenze nell'alloggio può essere superato, per un periodo di tempo limitato, solo nei casi di assegnazioni per situazioni di particolare emergenza sociale disposte dal Sindaco.

Art. 2 – Requisiti per l'accesso al servizio

1. Possono accedere al servizio i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) essere persone anziane ultrasessantacinquenni autosufficienti ovvero disabili di grado lieve,
 - b) essere residenti nel Comune di San Martino in Rio da almeno 5 anni,
 - c) presentare una situazione di disagio socio-abitativo, e una compatibilità con l'inserimento negli alloggi comunali di via San Rocco n. 25, verificate dall'assistente sociale responsabile del caso.
2. Il Comune di San Martino in Rio, per affrontare situazioni di particolare emergenza sociale, si riserva di poter effettuare assegnazioni in deroga, nella misura massima di n. 2 alloggi se disponibili, anche a soggetti non in possesso dei requisiti precedentemente indicati. In tal caso l'assegnazione avverrà tramite disposizione del Sindaco.

Art. 3 – Modalità di accesso

1. La sottoscrizione del contratto di servizio vincolerà le parti per tutta la durata dello stesso.

2. La consegna delle chiavi dell'alloggio avverrà dopo il versamento da parte dell'assegnatario di una somma pari ad € 500,00 che andranno a costituire un apposito fondo di garanzia.
3. Una volta sottoscritto il contratto ed effettuato il versamento del fondo di garanzia il concessionario potrà procedere alla totale fruizione dell'alloggio assegnato.
4. Al momento del rilascio dell'alloggio, una volta accertato il totale saldo dei canoni pendenti e l'assenza di danni imputabili all'assegnatario, la quota depositata come fondo di garanzia sarà restituita. In caso contrario detta somma verrà utilizzata per il pagamento dei canoni inevasi e/o per il ripristino dell'alloggio.

Art. 4 – Convivenza ed ospitalità temporanea

1. La stabile convivenza di persone terze è consentita esclusivamente per il coniuge ed il convivente more uxorio. Tale convivenza necessita dell'autorizzazione degli uffici comunali competenti e può conciliarsi con un passaggio di residenza presso l'alloggio dell'assegnatario.
2. Nel caso di assegnazioni per situazioni di particolare emergenza sociale disposte dal Sindaco la convivenza può essere concessa anche a soggetti non legati da rapporti di affetto e/o parentela.
3. L'ospitalità temporanea e la presenza notturna di persone terze sono consentite solo ed esclusivamente per motivi assistenziali certificati da apposita relazione dell'assistente sociale responsabile del caso. L'ospitalità temporanea deve essere di durata limitata e non può conciliarsi con un passaggio di residenza presso l'alloggio dell'assegnatario.
4. La convivenza e l'ospitalità temporanea non danno alcun diritto al subentro nella concessione dell'alloggio a prescindere da eventuali rapporti di parentela con l'assegnatario.
5. Un soggetto convivente, nel caso in cui il concessionario lasci l'alloggio o deceda, ha la possibilità di presentare richiesta di permanenza nell'alloggio. Tale richiesta sarà valutata dall'assistente sociale e dagli uffici comunali competenti e verrà accolta qualora le caratteristiche e le ragioni di opportunità previste per l'accesso sussistano anche per tale figura. In ogni caso si tratterà di una nuova concessione e dovrà essere sottoscritto il relativo contratto.

Art. 5 – Durata contratto e modalità di chiusura

1. Il contratto di servizio avrà durata annuale a partire dalla data di sottoscrizione e, alla scadenza di ciascun anno, sarà automaticamente rinnovato per quello successivo, previa valutazione dell'assistente sociale responsabile del caso.
2. L'assistente sociale, in prossimità della scadenza, effettua una visita domiciliare per accertare la compatibilità tra la condizione socio-sanitaria del concessionario e le caratteristiche strutturali ed ambientali dell'alloggio.
3. Il concessionario può rinunciare in qualsiasi momento all'assegnazione dell'alloggio dandone comunicazione scritta ai competenti uffici comunali. Tale comunicazione dovrà essere presentata con almeno 30 giorni di preavviso rispetto alla data indicata per la risoluzione del contratto di servizio.
4. Il decesso del concessionario, oppure il suo ricovero a tempo indeterminato presso una struttura residenziale, costituiscono causa di risoluzione automatica del contratto.
5. La concessione d'uso dell'alloggio può essere revocata unilateralmente dal Comune nei seguenti casi:
 - a) gravi violazioni delle norme regolamentari d'uso o altre gravi inadempienze contrattuali da parte dell'assegnatario,
 - b) valutazione dei servizi preposti che definisca l'inidoneità dell'alloggio in relazione alla mutata situazione socio-sanitaria dell'assegnatario.

6. Dal punto di vista contabile il contratto si intenderà risolto nel momento in cui, liberati i locali da ogni ingombro, il concessionario, o chi per esso, procederà alla restituzione delle chiavi.

Art. 6 – Norme di gestione degli alloggi e delle parti comuni

1. Gli assegnatari sono tenuti ad utilizzare l'alloggio ad esclusivo uso di abitazione. Non è consentita la modifica strutturale degli alloggi, né la costruzione di manufatti, recinzioni, verande o altre opere. E' vietata qualsiasi forma di sublocazione dei locali.
2. Non è consentito effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se a scopo migliorativo, senza preventiva autorizzazione del Comune.
3. Tutti gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente ai competenti uffici comunali qualsiasi situazione di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso, per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose.
4. Tutti gli assegnatari sono tenuti ad astenersi dal tenere quei comportamenti che arrechino danno o disturbo, costituiscano pericolo o vadano contro i regolamenti comunali vigenti in materia. In particolare non è consentito:
 - a) tenere animali domestici che arrechino danno o disturbo o costituiscano un pericolo per la comunità,
 - b) installare antenne satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza preventiva autorizzazione del Comune,
 - c) tenere depositi di materie infiammabili o comunque pericolose,
 - d) gettare o abbandonare rifiuti nelle vicinanze del fabbricato,
 - e) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura.
5. I reclami e le segnalazioni relative ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari, quando non risolvibili personalmente, devono essere trasmessi in forma scritta al Comune.
6. L'accesso degli addetti dell'Amministrazione comunale, per effettuare controlli ed accertamenti nei singoli alloggi e nelle parti comuni, deve essere consentito da parte di ciascun assegnatario, pena la revoca della concessione per inadempimento contrattuale.

Art. 7 – Corrispettivo

1. Il corrispettivo giornaliero di concessione è deliberato annualmente dalla Giunta Comunale. La fattura mensile predisposta dai competenti uffici comunali dovrà essere saldata entro il termine del mese successivo a quello cui il versamento si riferisce.
2. Il pagamento tramite meccanismi automatici di domiciliazione bancaria, seppur non obbligatorio, è fortemente consigliato al fine di evitare ritardi e/o incomprensioni.
3. Il corrispettivo mensile si intende comprensivo di:
 - a) canone di locazione,
 - b) spese per fornitura delle seguenti utenze domestiche:
 - energia elettrica,
 - gas metano per uso domestico,
 - acqua potabile,
 - spese per gestione calore,
 - c) spese condominiali, compresa la pulizia degli spazi comuni, ed ogni altra spesa accessoria.
4. Nel caso di assenza dell'assegnatario a seguito di un ricovero presso strutture ospedaliere o residenze socio-sanitarie verrà calcolata una detrazione del 30% sul

corrispettivo giornaliero dovuto. Tale detrazione verrà computata dal giorno del ricovero sino a quello precedente la dimissione. Non sono previste detrazioni per assenze dovute a cause di altra natura.

5. Il mancato pagamento del canone dovuto nei termini esposti, darà luogo ipso iure al diritto del concedente a vedersi corrisposti gli interessi moratori previsti dalla vigente normativa.
6. Il protrarsi del mancato pagamento oltre i 90 giorni dalla scadenza del termine comporterà la revoca della presente concessione e l'immediata restituzione dell'alloggio.
7. Qualora le condizioni psicofisiche dell'anziano richiedano temporaneamente una tutela assistenziale e/o sanitaria continuativa l'utente, o i suoi famigliari, sono tenuti ad assicurare gli interventi necessari attivando, a proprie spese, un operatore privato. Le condizioni psicofisiche dell'utente non devono comunque essere incompatibili con la permanenza nell'alloggio.

Art. 8 – Altre spese

1. Restano a carico del concedente le spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile, e quelle ordinarie delle parti comuni, compresa la pulizia. La manutenzione ordinaria dei singoli alloggi rimane a carico dei rispettivi concessionari.

Art. 9 – Responsabilità per danni

1. Il concessionario è costituito custode dei locali assegnati e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui direttamente o da persone da lui introdotte od accolte anche temporaneamente.
2. Il concessionario non potrà in nessun caso far risalire al Comune la responsabilità per eventuali furti nei locali.

Art. 10 – Rilascio dei locali per lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria

1. Qualora nel corso della durata della concessione si rendesse necessaria l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione da parte del Comune, i concessionari sono obbligati al rilascio dei locali occupati, se interessati ai lavori medesimi. A tal fine il Comune provvede a darne comunicazione con almeno tre mesi di preavviso, nonché a trovare una soluzione abitativa alternativa, temporanea, che non comporti costi aggiuntivi. Il rilascio temporaneo dei locali non compromette i diritti del concessionario sulla disponibilità dell'immobile.
2. Tutte le spese derivanti dai lavori di manutenzione, ivi comprese quelle di trasloco e tinteggio, saranno a totale carico del Comune.

Art. 11 – Addizioni e migliorie

1. Il concessionario non potrà apportare ai locali modifiche o innovazioni senza preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune. Nessun compenso o indennizzo sarà dovuto per eventuali opere di miglioria non concordate con il concedente. In caso di modificazioni non autorizzate, rimane ferma la facoltà del

Comune di pretendere la riduzione in pristino, senza che nulla sia dovuto ai concessionari.