

REGOLAMENTO ALLOGGI PER ANZIANI

LINEA DI INVESTIMENTO PNRR: “Sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell’istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti: 1.1.2 Azioni per una vita autonoma e deistituzionalizzazione per gli anziani”

Art. 1 - Oggetto

Il presente Regolamento disciplina i criteri di assegnazione e le modalità di gestione degli alloggi per anziani di proprietà del Comune di Marmirolo.

Tali unità abitative, realizzate in conformità alla Legge 13/1989 e relativi decreti attuativi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, consistono in tipologie bilocali (individuata nell'allegata planimetria).

Esse hanno la finalità di garantire alle persone anziane una vita autonoma in un contesto protetto, prevenendo condizioni di isolamento sociale e decadimento del benessere psicofisico in soggetti che conservano una parziale autosufficienza.

Art. 2 - Destinatari e requisiti di accesso

Gli alloggi sono in totale nove di cui uno riservato esclusivamente ai richiedenti residenti del comune di Marmirolo.

Gli alloggi sono destinati ad ospitare un numero massimo di 18 persone.

I richiedenti devono possedere i seguenti requisiti:

1. età superiore a 65 anni;
2. cittadinanza italiana, di uno Stato UE, ovvero cittadinanza extra-UE in possesso di regolare permesso di soggiorno di lungo periodo;
3. residenza in uno dei 14 Comuni dell'Ambito Territoriale di Mantova;
4. conservazione di un grado residuo di autonomia, pur in presenza di necessità di un ambiente controllato.

Ogni appartamento può ospitare al massimo due persone; la retta è calcolata con riferimento all'unità abitativa.

Possono accedere coppie coniugate, conviventi di fatto, persone legate da vincoli di parentela o affinità, o legami di amicizia preesistenti o finalizzati alla coabitazione.

Non è configurabile come "coppia convivente" il rapporto tra l'assegnatario e il proprio assistente familiare o altro personale impiegato.

Per le coppie già conviventi al momento dell'ingresso:

- per il primo componente il punteggio verrà determinato sulla base del successivo articolo 5;
- per il secondo componente l'unico requisito richiesto è l'età anagrafica pari o superiore ai 65 anni e un grado di autosufficienza uguale o superiore al richiedente.

Requisiti clinici e sociali:

L'accesso è riservato a soggetti che presentino almeno uno dei seguenti requisiti:

- reti familiari fragili, condizioni di isolamento o abitazione d'origine inadeguata;
- lieve diminuzione dell'autonomia nelle funzioni ADL, IADL e Barthel;
- patologie gestibili a domicilio.

Nello specifico, la valutazione deve attestare un livello di autonomia coerente con il Livello 3 della tabella di conversione per la Misura Regionale B2 e un punteggio nella scala Barthel Index compreso tra dipendenza lieve (75-90) e minima (91-100).

Cause di esclusione:

È preclusa l'assegnazione a persone non autosufficienti che necessitino di assistenza sociosanitaria continuativa o che non siano in grado di autogestire la propria terapia farmacologica.

L'accertamento dei requisiti è demandato all'équipe di Valutazione Multidimensionale (VMD) del PUA, integrata dal Medico di Medicina Generale (MMG). Qualora i livelli di autonomia differiscano da quelli previsti, l'istruttoria si concluderà con esito negativo.

L'assegnatario e il convivente, quando presente, accettando il presente Regolamento, acconsentono altresì di essere sottoposti a una valutazione multidimensionale con cadenza annuale ovvero qualora intervengano cambiamenti rilevanti, comunque appresi.

Art. 3 – Caratteristiche degli alloggi

Gli alloggi (bilocali) sono destinati a nuclei composti da un massimo di due persone, sono privi di barriere architettoniche e dotati di riscaldamento centralizzato, climatizzazione, contabilizzazione autonoma delle utenze, predisposizione telefonica e TV, nonché sistema di chiamata di emergenza nei bagni, di rilevatore di movimento e telesoccorso.

L'Amministrazione fornisce l'arredo della zona cucina (piano cottura, cappa e frigorifero). La struttura si avvale di impianti solari termici (copertura 50% acqua calda sanitaria) e fotovoltaici per le parti comuni.

Tutti gli alloggi sono dotati di blocco cucina e servizio igienico con sanitari per persone con disabilità in carrozzina e sono alimentati esclusivamente ad energia elettrica.

È fatto divieto assoluto di installare elettrodomestici a gas o altri idrocarburi.

Art. 4 – Procedura di assegnazione

L'assegnazione avviene tramite Avviso Pubblico approvato dal Consorzio Progetto Solidarietà.

La relativa domanda va presentata al Comune di residenza.

Le istanze sono valutate dalla Commissione VMD del PUA della Casa di Comunità integrata dall'Assistente Sociale comunale e dal MMG.

All'esito dell'istruttoria è predisposta, e comunicata, una graduatoria provvisoria, avverso la quale gli esclusi, entro 15 giorni, potranno presentare istanza di riesame.

L'istanza di riesame è valutata dalla suindicata Commissione entro 15 giorni, trascorsi i quali sarà comunicata la decisione in merito e sarà stilata la graduatoria definitiva.

È sempre ammessa la tutela giudiziale prevista dalla Legge.

La graduatoria definitiva rimane valida per un massimo di tre anni.

Rimane inteso che durante il periodo di validità della graduatoria le persone potranno ugualmente presentare domanda di accesso che sarà valutata secondo le modalità stabilite dall'art. 5. L'aggiornamento della graduatoria sarà effettuata con cadenza annuale entro il 30 marzo di ogni anno.

Gestione della vacanza di un posto letto:

In caso di decesso o recesso di un componente di una coppia, l'inquilino restante può:

- accollarsi l'intera retta dell'appartamento, comunicandolo tempestivamente;
- optare per una nuova convivenza con un richiedente in lista d'attesa, previa verifica dei requisiti da parte del PUA.

Ingresso:

L'assegnatario deve occupare l'alloggio entro 15 giorni dalla comunicazione (salvo ricovero ospedaliero o altro motivo oggettivo di impedimento, debitamente documentato), previa sottoscrizione da parte del Comune di provenienza di un accordo vincolante per l'integrazione delle rette e l'impegno alla ricollocazione dell'utente entro 45 giorni, qualora vengano meno i requisiti, nonché assunzione di un obbligo per il ripristino dell'alloggio alle condizioni iniziali.

L'alloggio viene consegnato in stato di perfetta efficienza, come registrato nel verbale di consegna redatto dall'ente gestore e consegnato in copia all'assegnatario/agli assegnatari. Questi, ha/hanno il dovere di mantenerlo in ordine e restituirlo nelle medesime condizioni; in caso contrario si vedrà/vedranno addebitati i costi per il ripristino delle condizioni iniziali.

Resta impregiudicata la tutela del credito del Comune di Marmirolo nei confronti di eventuali eredi, terzi, Comune di provenienza, per eventuali mancati pagamenti correlati alle prestazioni qui disciplinate.

Art. 5 - Criteri per l'attribuzione del punteggio

La graduatoria è definita in base ai seguenti parametri:

RETE FAMILIARE E SOCIALE	Assenza di rete familiare e assenza di supporto informale: 3 punti Presenza parziale della rete familiare e/o informale: 2 punti Presenza e adeguatezza della rete familiare e informale: 1 punto
CONDIZIONE ABITATIVA DI PROVENIENZA - PUNTI CUMULABILI	sfratto incolpevole: 1 punto Abitazione con barriere architettoniche (scale, bagno, assenza di ascensore o montascale) o divenuta inagibile: 2 punti Isolamento sociale e ambientale (casa isolata, lontana e/o non raggiungibile dai servizi essenziali e/o di prossimità, mezzi pubblici non disponibili nelle vicinanze; MMG, farmacie, supermercati, poste/banche non raggiungibili in autonomia...): 3 punti
CONDIZIONE ECONOMICA	ISEE da € 0 a € 6.500 punti 4 ISEE da € 6.501 a € 10.000 punti 3 ISEE da € 10.001 a € 15.000 punti 2

	ISEE oltre € 15.001	punti 1
--	---------------------	---------

A parità di punteggio, la priorità è data nell'ordine:

1. ai richiedenti residenti nel Comune di Marmirolo,
2. a coloro che presentano il maggiore livello di autonomia
3. già presenti nelle graduatorie per l'assegnazione dei Servizi abitativi pubblici o in possesso dei relativi requisiti;
4. al richiedente con minore età anagrafica.

Art. 6 – Residenza – Impegni del “Comune di provenienza”

Gli assegnatari hanno facoltà di richiedere la residenza nel Comune di Marmirolo. Tuttavia, gli obblighi economici e assistenziali restano in capo al Comune di ultima residenza prima dell'ingresso nella struttura (c.d. "Comune di provenienza"), sul quale gravano altresì gli obblighi di cui al precedente art. 4.

In particolare, al Comune di provenienza compete sia l'integrazione retta su base ISEE che la copertura dell'eventuale differenza fra retta e costi dell'unità abitativa in cui il proprio cittadino trovasi inserito.

L'ammissione agli alloggi è subordinata all'esito favorevole della concertazione con il Comune di residenza del richiedente e alla preventiva sottoscrizione di apposito patto contenente le condizioni, gli impegni e gli obblighi reciproci.

Art. 7 – Retta a carico degli assegnatari

Il servizio ha carattere residenziale.

L'importo della retta mensile, le tempistiche e le modalità di pagamento, saranno individuate annualmente dal Consiglio di amministrazione del Consorzio Progetto Solidarietà, di concerto con il comune di Marmirolo e con l'Ente gestore della struttura, cui compete la determinazione e l'eventuale aggiornamento dei costi di gestione da assumere a parametro di riferimento.

Il Comune di provenienza assume un'obbligazione solidale con l'ospite relativamente al pagamento della retta e/o altri oneri sopravvenuti correlati alla permanenza negli alloggi qui disciplinati.

La retta mensile comprende: canone di locazione, pulizia, utenze, manutenzione delle parti comuni e un livello minimo di servizi assistenziali, che verrà definito al momento della determinazione della retta.

Le spese per le utenze degli alloggi, intestate all'ente gestore, sono escluse dalla retta e verranno da questo addebitate bimestralmente agli ospiti in base ai consumi effettivi.

Eventuali richieste di prestazioni supplementari da parte dell'ospite (i.e. servizio pasti a domicilio, lavanderia, pulizie generiche e specifiche dell'alloggio, spesa settimanale, ecc.), potranno essere prestate all'ente gestore che, se in grado di erogarle, pattuirà separatamente col richiedente il relativo prezzo.

Art. 8 – Manutenzioni

1. Manutenzione ordinaria: è di competenza dell'Ente gestore.

1.1: la manutenzione ordinaria delle parti comuni è di competenza dell'ente gestore e compresa nella retta;

1.2 la manutenzione ordinaria degli alloggi (piccoli interventi di routine e piccole riparazioni necessarie a preservare la funzionalità degli spazi e degli impianti senza modificarne la struttura) è di competenza dell'ente gestore con spesa a carico dell'inquilino;

2. Manutenzione straordinaria: è di competenza del Comune di Marmirolo, proprietario dell'immobile.

Art. 9 – Norme comportamentali e obblighi

L'assegnatario deve condurre l'alloggio con la diligenza del buon padre di famiglia.

In particolare, l'assegnatario deve:

- osservare le regole di igiene dell'ambiente;
- mantenere in buono stato l'alloggio, i servizi, gli arredi e le apparecchiature delle stanze;
- segnalare tempestivamente eventuali guasti degli impianti, evitando la manomissione degli stessi senza autorizzazione;
- consentire al personale di servizio e a qualsiasi altra persona incaricata dall'Ente gestore, di entrare nell'alloggio per provvedere a controlli, riparazioni, ispezioni e altri interventi;
- rispettare il presente Regolamento.

Gli assegnatari hanno inoltre il dovere di:

- non disturbare con suoni o rumori che superino la normale tollerabilità originati dalla vita ordinaria nell'alloggio;
- non effettuare modifiche strutturali o murarie all'alloggio.

È inoltre vietato:

- ospitare terze persone, anche parenti, per il pernottamento, salvo preventiva autorizzazione dell'ente gestore;
- cedere o sublocare il posto letto o l'alloggio.

L'ente gestore, previa intesa con il Comune di Marmirolo, si riserva di redigere un Regolamento dell'utilizzo dell'immobile.

L'ente gestore e il Comune si riservano il diritto di accesso per ispezioni (con preavviso) o per urgenze (emergenze sanitarie, incendi).

Il duplicato delle chiavi è custodito dall'ente gestore e dal Comune.

Art. 10 – Risoluzione del contratto e decadenza

L'assegnatario può recedere con preavviso di 60 giorni.

Il rapporto, e correlato progetto personalizzato, si risolve di diritto in caso di:

- decesso dell'assegnatario;
- perdita dei requisiti di autonomia (aggravamento delle condizioni di salute);
- morosità superiore a una mensilità (previa costituzione in mora);
- gravi e ripetute violazioni del regolamento o delle norme del vivere civile.

Subentro del convivente: in caso di recesso/decesso dell'assegnatario titolare, il convivente è tenuto a individuare una soluzione abitativa alternativa con rilascio dell'alloggio entro giorni 30 ovvero, nello stesso termine, se intenzionato a rimanere, presentare domanda di continuità di assegnazione dell'alloggio al Comune di ultima residenza.

Eventuali eredi dell'assegnatario titolare non hanno alcun diritto sull'alloggio precedentemente occupato dal de cuius.

La permanenza del convivente è condizionata all'esito della nuova VMD.

Se il punteggio ottenuto è inferiore ad altri soggetti in graduatoria, il convivente dovrà rilasciare l'alloggio entro 60 giorni, diversamente, gli sarà riconosciuta la precedenza nell'assegnazione dell'alloggio.

Il periodo di sessanta 60 giorni è in ogni caso condizionato al pagamento della retta e delle utenze.

Il posto lasciato vacante all'interno dell'appartamento potrà essere assegnato ad altri richiedenti in graduatoria, fatto salvo la volontà dell'inquilino di assumere a proprio carico l'intera retta come previsto dall'articolo 4.

In caso di dimissioni, decadenza, risoluzione del contratto o decesso del beneficiario dell'alloggio (art. 12), lo stesso (o i suoi eredi) si impegna a rimuovere, entro il termine perentorio di 30 giorni, gli arredi e gli effetti personali presenti nell'unità abitativa. Se il termine non viene rispettato, l'Ente gestore redige **inventario** dei beni rinvenuti e ne dà **comunicazione scritta** all'assegnatario o, in caso di decesso, agli eventuali eredi reperibili, assegnando un **ulteriore termine non inferiore a 15 giorni** per il ritiro.

Trascorso inutilmente tale termine, i beni si considerano **abbandonati** e l'Ente gestore è autorizzato a procedere ai sensi della vigente normativa civilistica alla loro **rimozione, custodia temporanea, vendita o smaltimento**, secondo criteri di economicità e senza ulteriori oneri procedurali.

Le spese sostenute per la rimozione, la custodia e lo smaltimento, nonché gli eventuali proventi derivanti dalla vendita, sono poste a carico dell'assegnatario o degli eredi, **nei limiti dell'attivo ereditario**. In caso di assenza di eredi o di rinuncia all'eredità, le spese sono imputate al patrimonio del beneficiario nei limiti della capienza. L'Ente gestore non risponde di eventuali deterioramenti o perdite dei beni successivi alla scadenza dei termini sopra indicati.

Art. 11 – Clausole di esclusione

Sono esclusi dal bando i soggetti che:

- siano decaduti da alloggi SAP (Servizi Abitativi Pubblici) per morosità colpevole negli ultimi 5 anni (salvo estinzione del debito);

- siano stati riconosciuti responsabili di occupazioni abusive negli ultimi 5 anni (salva estinzione dell'eventuale debito derivante dai danneggiamenti prodotti durante il periodo di occupazione o nelle fasi di sgombero);
- abbiano ceduto o sublocato illegalmente alloggi precedentemente assegnati.

Art. 12 – Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto, si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente in materia di servizi abitativi e assistenza sociale.