

REGOLAMENTO MINI ALLOGGI ANZIANI

(APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
CON ATTO C.C. N. 66 DEL 28 /11/ 2024)

Art. 1 - Finalità – 1. Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione e utilizzo dei mini alloggi di proprietà del Comune di Vignate, siti presso il Centro Polivalente Anziani di via Fermi n. 27, destinati a cittadini anziani, residenti a Vignate, che si trovino in condizioni di disagio sociale e/o abitativo: persone in situazioni di solitudine, di emarginazione sociale, di sfratto, prive di alloggio o con una collocazione abitativa non adeguata alle proprie condizioni psico-fisiche e sanitarie, che siano autosufficienti o almeno parzialmente autosufficienti.

2. I mini alloggi hanno lo scopo di:

- sostenere l'autonomia della persona sola e anziana;
- prevenire il più a lungo possibile un eventuale ricovero presso strutture sanitarie;
- migliorare il livello di sicurezza e protezione personale;
- favorire le relazioni sociali;
- favorire l'accesso ai servizi alla persona offerti dal CDI (Centro Diurno Integrato) e dall'Ente.

Art. 2 - Oggetto ed ambito di applicazione – 1. Il presente regolamento disciplina i criteri generali per l'assegnazione e l'utilizzo dei n. 8 mini alloggi, di cui all'art.1, destinati ad uso abitativo, comprensivi di servizi igienici e angolo cottura.

2. Il regolamento definisce le modalità di individuazione degli assegnatari dei mini alloggi ed i diversi aspetti connessi al loro utilizzo.

3 L'assegnazione non avrà natura di locazione, quindi non sarà soggetta alla normativa propria di tale istituto e conseguentemente non vi sarà contratto di locazione, trattandosi di beni immobili del patrimonio comunale aventi finalità sociali di pubblica utilità. L'assegnazione avverrà con atto di concessione che disciplinerà tempi e modalità di utilizzo dell'alloggio.

4. Agli ospiti potranno essere erogati in caso di bisogno, a seguito di presentazione di specifica istanza, interventi integrativi di natura domiciliare:

- pasti a domicilio;
- igiene personale;
- altri servizi di natura domiciliare che il Comune o altri enti dovessero successivamente attivare.

Il destinatario stesso deciderà i servizi integrativi necessari in relazione ai suoi bisogni e corrisponderà all'Amministrazione quanto dovuto in base alle tariffe vigenti.

5. Il Comune si impegna, inoltre, ad effettuare visite periodiche programmate da parte dell'Assistente Sociale comunale referente o altro professionista individuato, con compiti di monitoraggio e cura rispetto agli ospiti e alla gestione degli spazi comuni, al fine di raccogliere eventuali esigenze e verificare l'andamento generale della casa.

Art. 3 – Requisiti di accesso – 1. Possono presentare domanda per l'assegnazione degli alloggi i soggetti aventi i seguenti requisiti:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea oppure cittadinanza di un altro Stato, in possesso di permesso di soggiorno di lungo periodo;
- b) avere la residenza anagrafica nel Comune di Vignate alla data della presentazione della domanda;
- c) essere un "anziano solo" che abbia compiuto i sessantanni anni di età, legalmente privo di coniuge o con coniuge in situazione di estraneità affettiva ed economica, attestata ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013, oppure con coniuge ricoverato in altra struttura residenziale sanitaria;
- d) essere in condizione di autosufficienza sotto il profilo psico-fisico certificata dal medico di medicina generale;
- e) non essere titolare di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggi adeguati, ubicati in Regione Lombardia. Per il concetto di "alloggio adeguato", il riferimento è ai criteri definiti dall'art. 7 del R.R. n. 4/2017 relativo ai S.A.P.;
- f) Essere in possesso di un ISEE (ordinario/corrente) non superiore ad € 30.000.

Art. 4 – Criteri per la formazione della graduatoria

– 1. La graduatoria verrà formulata sulla base di punteggi indicati con numeri interi, che sono attribuiti a ogni singola domanda in relazione alle condizioni oggettive e soggettive sotto elencate, riferite al richiedente.

2. Le condizioni non dichiarate espressamente alla presentazione della domanda e/o non documentate su richiesta d'ufficio, non daranno luogo all'attribuzione dei punteggi.

3. Le condizioni relative ai punteggi - di seguito descritte - devono sussistere alla data di presentazione della domanda e di assegnazione dell'alloggio:

a) abitazione non adeguata ai bisogni primari per motivi dimostrabili: fino ad un **massimo punti 10**:

alloggio in stabile privo di ascensore oppure stabile o appartamento con rilevanti barriere architettoniche, se il richiedente ha difficoltà motorie	punti 10
alloggio in condizioni igienico sanitarie precarie, specificamente attestate e dimostrate:	punti 10
inagibilità dovuta ad evento calamitoso, dichiarata da organismo tecnicamente competente:	punti 10
altre situazioni da illustrare e documentare, tali da rendere non adeguata l'abitazione ai bisogni primari della persona	punti 5-10 (in relazione alla fattispecie)

b) essere privi di un alloggio o necessità di lasciare l'alloggio in cui si vive in seguito a sfratto/pignoramento: **punti da 5 a 10**:

lettera di diffida per liberare l'alloggio	punti 5
intimazione di sfratto	punti 6
convalida di sfratto ritualmente notificata	punti 7
esecuzione forzata dello sfratto	punti 8
pignoramento dell'alloggio in seguito ad ordinanza di vendita disposta dal Tribunale	punti 9
mancanza di alloggio	punti 10

c) utente in carico al Servizio Sociale per problematiche di rilevanza sociale (*verifica effettuata d'ufficio*): **punti 5**;

d) Condizione economica risultante dall'ISEE in corso di validità: fino ad un **massimo di 10 punti**:

€ 0,00 € 3.000,00	punti 10
€ 3.000,01 € 6.000,00	punti 8
€ 6.000,01 € 9.000,00	punti 6
€ 9.000,01 € 12.000,00	punti 4
€ 12.000,01 € 15.000,00	punti 2
€ 15.000,01 € 20.000,00	punti 1
€ 20.000,01 € 30.000,00	punti 0

e) residenza presso il Comune di Vignate: 2 punti per ogni anno intero di residenza fino ad un **massimo di 20 punti**;

f) età pari o superiore a sessantacinque anni: **punti 5**.

4. I punteggi di cui alle lettere a) e b) non sono cumulabili tra di loro.

5. Se la somma dei punti di cui alle lettere da a) a d) è inferiore a 11 punti, la domanda non potrà essere accolta.

6. In caso di parità di punteggio sarà data precedenza all'utente di età maggiore, in caso di ulteriore parità, verrà data priorità all'ISEE più basso.

7. Gli assegnatari di altro alloggio di proprietà comunale che possiedono i requisiti di cui al precedente art. 3 hanno la precedenza in graduatoria indipendentemente dal punteggio conseguito.

8. Sulle dichiarazioni presentate saranno effettuati gli opportuni controlli anche a campione. Ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

Art. 5 - Modalità di presentazione della domanda –

1. Le domande di assegnazione dovranno essere presentate al Comune secondo le modalità stabilite dal relativo Avviso che sarà pubblicato sul sito istituzionale e disponibile presso i Servizi Sociali del Comune. Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione prevista, necessaria a valutare la richiesta ed attribuire i relativi punteggi.

2. L'istruttoria delle domande presentate per l'assegnazione dei mini alloggi viene svolta dall'ufficio preposto.

3. I punteggi vengono attribuiti sulla base delle dichiarazioni contenute nella domanda e della documentazione allegata alla stessa dal richiedente o comunque acquisita in sede di controllo, su valutazione di una commissione composta dal responsabile del settore servizi alla persona, dall'assistente sociale che si occupa dell'area anziani e dall'addetto al procedimento. In caso di impossibilità di verifica di una condizione di punteggio, lo stesso non è attribuito.

4. In sede di istruttoria delle domande, è facoltà dell'ufficio richiedere ogni documentazione o elemento utile, anche integrativo, atto a comprovare la reale situazione dichiarata o documentata, fatti salvi i documenti acquisibili d'ufficio ai sensi della L. 241/90.

5. L'esito dell'istruttoria viene comunicato ai richiedenti a seguito di provvedimento espresso dal responsabile del settore servizi alla persona. Il termine di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 2 della Legge 241/90, per la comunicazione del suddetto esito, è pari a 90 giorni.

6. Avverso il provvedimento di diniego può essere presentato ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla sua comunicazione. In questo caso, l'ente si esprime con decisione motivata nei successivi trenta giorni.

Art. 6 – Assegnazione dei mini alloggi – 1. La persona individuata come possibile assegnataria è convocata per la visita del mini alloggio ed entro 10 giorni dalla stessa deve confermare o meno il proprio interesse.

2. Nel caso in cui il mini alloggio non venga accettato senza giustificato motivo, il Comune dichiara la decadenza del richiedente.

3. Effettuate le verifiche di cui sopra, il Comune adotta la determinazione di assegnazione per la successiva stipula del contratto di ospitalità.

4. L'assegnazione viene annullata con apposito provvedimento, qualora l'assegnatario abbia conseguito il beneficio in contrasto con le norme previste per

l'assegnazione o sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazione risultata non veritiera. L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto di ospitalità - ove già sottoscritto - e l'obbligo di restituire l'alloggio al Comune.

5. In mancanza di un mini alloggio libero e disponibile, le domande idonee vengono collocate in lista di attesa, ordinata secondo il punteggio in ordine decrescente e restano valide con l'onere per il richiedente di produrre gli eventuali aggiornamenti in caso della modifica delle condizioni di accesso. Le domande presentate successivamente verranno valutate ed inserite nella graduatoria secondo il punteggio di merito. La graduatoria è pertanto soggetta ad aggiornamento periodico.

6. In caso di scorrimento della lista di attesa, di cui al precedente comma, si procede alla verifica della permanenza dei requisiti di accesso di cui all'art. 3..

Art. 7 – Consegna del mini alloggio – 1. Diventa efficace la determinazione di assegnazione del mini alloggio, il Comune invita l'assegnatario a presentarsi entro il termine di 20 giorni per la stipula del contratto di ospitalità, pena decadenza dall'assegnazione, fatte salve giustificate ragioni documentate.

2. Il contratto di ospitalità è sottoscritto dall'assegnatario e dal responsabile del settore servizi alla persona.

3. Dopo la stipulazione del contratto, il Comune provvede alla consegna del mini alloggio all'assegnatario.

4. L'assegnatario decade dall'assegnazione nel caso che non stabilisca la residenza nell'alloggio, entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna.

Art. 8 - Durata della assegnazione e tariffa di uso –

1. La durata della assegnazione sarà in uso temporaneo per n. tre anni e potrà essere rinnovata alla scadenza per una pari durata, su richiesta dell'assegnatario.

2. Gli assegnatari dovranno corrispondere mensilmente un'indennità, determinata in rapporto all'ISEE posseduto, secondo le fasce tariffarie che verranno determinate dalla Giunta Comunale in sede di approvazione delle tariffe dei servizi a domanda individuale. La suddetta tariffa è onnicomprensiva dei costi sostenuti dal Comune per il riscaldamento, acqua calda sanitaria e l'energia elettrica.

3. Gli assegnatari sono tenuti, pena l'applicazione della tariffa massima per l'intero anno di riferimento, a presentare all'ufficio servizi sociali, entro il 30 marzo di ogni anno, l'ISEE in corso di validità ai fini dell'aggiornamento annuale dell'indennità d'uso.

4. Dovranno corrispondere la quota tariffaria massima anche coloro che nel corso del periodo di assegnazione acquisiscano diritti di proprietà o altri diritti reali di godimento su alloggi adeguati in Regione Lombardia

per quote maggioritarie ovvero superino la soglia ISEE di € 20.000,00.

5. Alla sottoscrizione del contratto di ospitalità del mini alloggio, l'assegnatario dovrà versare al Comune una cauzione pari a due mensilità dell'indennità di utilizzo, che sarà resa, con interessi, al momento della restituzione dell'alloggio, decurtata della quota che servirà a coprire gli eventuali danneggiamenti e riparazioni dell'alloggio valutate al momento della riconsegna sulla base di apposito verbale. La cauzione potrà essere decurtata anche in caso di mancato rispetto degli obblighi di pagamento.

6. Al fine di agevolare il pagamento di eventuali morosità, si possono definire modalità di pagamento rateizzato da concordare con il Comune sulla base di uno specifico accordo da sottoscrivere tra le parti.

Art. 9 - Interventi di manutenzione e controlli – 1.

L'assegnatario si obbliga a usare il mini alloggio e le pertinenze con la diligenza del buon padre di famiglia. Resta inteso che le riparazioni ordinarie sono a carico dell'assegnatario dell'alloggio stesso.

2. Le manutenzioni straordinarie della struttura e degli impianti sono a carico del Comune, ma se dovute ad imperizia o cattivo utilizzo da parte dell'assegnatario sono poste a suo carico. Qualora l'alloggio necessiti di riparazioni che fanno capo al Comune, l'assegnatario è tenuto a darne avviso per iscritto al competente ufficio.

3. L'assegnatario dell'alloggio non ha facoltà di eseguire o far eseguire alcuna opera modificativa all'interno o all'esterno dell'alloggio, innovazioni, addizioni o migliorie senza la preventiva autorizzazione dei competenti uffici comunali.

4. Non potrà essere corrisposto all'assegnatario alcun compenso per opere dallo stesso eseguite. Le opere anche di natura migliorativa, rimangono di diritto acquisite al Comune, salvo il diritto dell'Ente medesimo di richiedere al concessionario il ripristino, in tutto o in parte del mini alloggio nella situazione iniziale. In caso di inadempimento provvederà direttamente il Comune, addebitando la spesa all'assegnatario.

5. L'Amministrazione Comunale potrà provvedere a periodici controlli relativamente allo stato di manutenzione dell'immobile.

6. Restano a carico del Comune le imposte e tasse in genere connesse allo status di proprietario e la copertura assicurativa RC dello stabile e degli impianti.

7. Sono a carico dell'assegnatario le imposte derivanti dall'uso del mini alloggio con particolare riferimento alla tassa rifiuti.

Art. 10 - Regole di utilizzo dei mini alloggi – 1. Gli

assegnatari dei mini alloggi sono tenuti a rispettare le norme di comportamento e gli obblighi previsti dal presente regolamento e dalla *disciplina di uso dei mini alloggi* (allegato A), che si richiama integralmente come parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Modifiche ed aggiornamenti non sostanziali alla *disciplina di uso dei mini alloggi* potranno essere apportate in caso di necessità con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 11 - Restituzione degli alloggi e cause di risoluzione – 1. Al momento del rilascio, l'assegnatario deve restituire il mini alloggio in buono stato d'uso. Lo stato dell'immobile verrà valutato, all'atto della restituzione, con apposito verbale del competente ufficio.

2. Il Comune potrà risolvere di diritto il contratto di ospitalità, senza che siano necessarie formalità giudiziarie, nei seguenti casi:

- a) quando l'assegnatario comunica la propria intenzione di rinunciare all'assegnazione in via anticipata al termine triennale o alla scadenza;
- b) al termine triennale di validità dell'assegnazione dell'alloggio, fatto salvo rinnovo del contratto;
- c) in caso di mancato trasferimento della residenza nei termini stabiliti dal regolamento a seguito dell'assegnazione, ovvero nel caso di trasferimento della stessa presso altro domicilio durante la vigenza dell'assegnazione;
- d) in caso di mancato utilizzo dell'alloggio per oltre 120 giorni continuativi, senza aver dato comunicazione dell'assenza, salvo che per gravi motivi familiari, di salute preventivamente comunicati;
- e) qualora abbia ceduto o sub locato, in tutto o in parte il mini alloggio e/o si serva dello stesso, anche parzialmente, per uso diverso da quello convenuto di abitazione;
- f) qualora abbia dato ospitalità (non occasionale) a terze persone non aventi diritto e non autorizzate da parte dell'Ente;
- g) qualora apporti modifiche nell'alloggio o alle pertinenze senza preventiva autorizzazione del Comune, fatto salvo il risarcimento del danno;
- h) qualora incorra in gravi e reiterate violazioni ed inosservanze delle norme del presente regolamento o del disciplinare di uso dei mini alloggi, formalmente contestate e non adeguatamente giustificate;

- i) in caso di morosità pari o superiore a 12 mensilità dell'indennità d'uso. Se tale morosità fosse dovuta a gravi motivi e difficoltà, possono essere concesse proroghe o dilazioni da concordare per iscritto con il competente ufficio;
- j) quando l'assegnatario vive una situazione di non autosufficienza cronica, tale da necessitare assistenza continuativa incompatibile con la permanenza nel mini alloggio. In tal caso si provvederà ad informare l'interessato e/o i familiari per individuare una soluzione residenziale alternativa.

Art. 12 – Cause di decadenza – 1. La decadenza dall'assegnazione viene attivata dal competente ufficio nel caso in cui l'assegnatario abbia perduto i requisiti di cui all'art. 3 – comma 1 – lettere da a) a c).

2. La decadenza dalla permanenza nel mini alloggio comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio dello stesso.

3. Il provvedimento di decadenza dall'assegnazione mini alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque lo occupi.

Art. 13 – Disciplina transitoria – 1. Sono fatte salve le procedure di assegnazione esperite prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

2. In ogni caso, allo scadere dei contratti relativi alle assegnazioni di cui al comma 1, queste ultime saranno nuovamente verificate e assoggettate alle norme contenute nel presente regolamento, con la conseguenza che, in assenza dei requisiti necessari, l'assegnazione verrà revocata e si procederà al trasferimento in altro alloggio di proprietà comunale.

Art. 14 – Entrata in vigore – 1. Il presente regolamento, ai sensi dell'art. 58 dello statuto comunale, entra in vigore decorsi quindici giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Viene pubblicato sul sito internet del Comune ed è inoltre reso disponibile al pubblico, per la visione e per l'estrazione di copia, presso il servizio sociale.

2. A far data dall'entrata in vigore del presente regolamento è abrogata ogni altra disposizione comunale in materia con esso incompatibile.

ALLEGATO A**DISCIPLINA DI USO DEI MINI ALLOGGI**

1. Gli assegnatari degli 8 mini alloggi comunali di Via Fermi 27 sono tenuti a rispettare le norme di comportamento e gli obblighi di cura e manutenzione degli alloggi in uso come di seguito descritti:

- a) l'assegnatario ha l'obbligo di conservare in buono stato lo stabile e l'arredamento salvo il normale degrado d'uso;
- b) l'assegnatario ha l'obbligo di mantenere la residenza presso il mini-alloggio per tutta la durata dell'assegnazione,
- c) l'assegnatario dovrà segnalare tempestivamente al Comune ogni guasto ad impianti e attrezzature, evitando di provvedere personalmente a quelle riparazioni che implicano una conoscenza specialistica;
- d) è vietato ospitare (in via non occasionale) nell'abitazione parenti, amici o comunque altre persone;
- e) è vietato svolgere attività incompatibili con gli scopi della convivenza, quali commercio, riunioni associative, ecc., sia nella singola unità abitativa che nelle parti comuni;
- f) è vietato all'assegnatario sublocare l'unità abitativa. Il mancato rispetto di tale disposto implica l'immediata risoluzione del contratto di ospitalità;
- g) durante il giorno e la notte gli assegnatari dovranno osservare scrupolosamente le norme civili di convivenza ed in particolare dovranno evitare rumori molesti prima delle 8.00 di mattina, il pomeriggio dalle ore 13.00 alle ore 15.30. Dalle ore 22.00 dovranno di regola cessare le attività nelle parti comuni e dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti necessari affinché venga tutelata la quiete degli altri, come ad esempio la riduzione del volume di ascolto di apparecchi radiotelevisivi ecc;
- h) l'assegnatario dovrà evitare di utilizzare sostanze di facile combustione, fornelli ad alcool ed ogni altra sostanza od oggetto che implichi rischi di scoppi, esplosioni, pericolo a beni e persone, sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni;
- i) è possibile per l'assegnatario tenere presso di sé animali da compagnia, tuttavia gli stessi non possono arrecare disturbo o danno. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate le opportune misure di cautela di sicurezza e rispetto dell'igiene. In ogni caso i proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose.
- j) in caso di danni al mini alloggio imputabili a incuria, le spese saranno addebitate all'assegnatario. Nel caso di danni arrecati alle parti comuni, qualora non fosse possibile individuare il responsabile, la spesa sarà suddivisa in parti uguali tra tutti gli assegnatari. In caso di mancato pagamento, il corrispondente importo potrà essere decurtato dalla cauzione;
- k) la pulizia e la manutenzione ordinaria delle parti comuni sono a carico del Comune;
- l) l'assegnatario si obbliga a usare il mini alloggio e le pertinenze con la diligenza del buon padre di famiglia. Resta inteso che le riparazioni ordinarie sono a carico dell'assegnatario dell'alloggio stesso;
- m) le manutenzioni straordinarie della struttura e degli impianti sono a carico del Comune, ma se dovute ad imperizia o cattivo utilizzo da parte dell'assegnatario i relativi oneri saranno posti a suo carico. Qualora l'alloggio necessiti di riparazioni che fanno capo al Comune, l'assegnatario è tenuto a darne avviso per iscritto al competente ufficio;
- n) l'assegnatario dell'alloggio non ha facoltà di eseguire o far eseguire alcuna opera modificativa all'interno o all'esterno dell'alloggio, innovazioni, addizioni o migliorie senza la preventiva autorizzazione dei competenti uffici comunali;
- o) non potrà essere corrisposto all'assegnatario alcun compenso per opere dallo stesso eseguite. Le opere anche di natura migliorativa, rimangono di diritto acquisite al Comune, salvo il diritto dell'Ente medesimo di richiedere al concessionario il ripristino, in tutto o in parte del mini alloggio nella situazione iniziale. In caso di inadempimento provvederà direttamente il Comune, addebitando la spesa all'assegnatario;
- p) l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a periodici controlli relativamente allo stato di manutenzione dell'immobile;
- q) restano a carico del Comune le imposte e tasse in genere connesse allo status di proprietario e la copertura assicurativa RC dello stabile e degli impianti;
- r) sono a carico dell'assegnatario le imposte derivanti dall'uso del mini alloggio con particolare riferimento alla tassa rifiuti.

2. Qualora l'assegnatario incorra in gravi e reiterate violazioni ed inosservanze delle norme del regolamento o del presente regolamento di uso dei mini alloggi, formalmente contestate e non adeguatamente giustificate, il Comune potrà risolvere di diritto il contratto di ospitalità, senza che siano necessarie formalità giudiziarie.

3. Qualsiasi necessità o urgenza deve essere comunicata all'ufficio comunale referente.

4. Il presente disciplinare d'uso è sottoscritto per presa conoscenza ed accettazione dall'assegnatario al momento della firma del contratto di ospitalità.