



COMUNE DI RIGNANO SULL'ARNO

CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

**REGOLAMENTO DI UTENZA DEI MINI
APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ COMUNALE
PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____

Art. 1 – Oggetto del Regolamento e Norme di riferimento

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di assegnazione degli alloggi situati nell'immobile di proprietà comunale di Via Garibaldi n. 25 a Rignano sull'Arno, il loro utilizzo e la mobilità in analogia alla disciplina regionale (L.R. Toscana 2/2019) relativa agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
2. Il titolo di godimento è costituito dall'atto di concessione in uso dell'immobile, non sussiste un rapporto di locazione con gli interessati.
3. Gli appartamenti in questione sono idonei ad ospitare nuclei familiari composti da un numero massimo di due persone.

Art. 2 – Modalità di Assegnazione Alloggi

1. Per l'assegnazione degli appartamenti il Comune utilizza la "graduatoria speciale" che è formata da soggetti ultra sessantacinquenni appartenenti alla graduatoria E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica). Gli alloggi sono utilizzati anche per far fronte a particolari situazioni di disagio socio-assistenziale secondo le indicazioni della competente Commissione Comunale di Assistenza.
2. Qualora un appartamento assegnato in godimento ritorni nella disponibilità della Amministrazione Comunale, l'Ufficio Casa provvederà alla nuova assegnazione utilizzando la "graduatoria speciale" sopra citata.
3. Nel caso in cui siano disponibili appartamenti di diverse dimensioni, la persona sola sarà assegnataria dell'alloggio adeguato alla propria condizione, indipendentemente dalla sua collocazione in graduatoria.

Art. 3 – Beneficiari

1. Possono essere beneficiari degli alloggi di proprietà comunale di cui all'art. 1, nei limiti delle disponibilità presenti e sopravvenute, i cittadini in possesso dei seguenti requisiti generali:
 - a) cittadinanza italiana, o di uno Stato aderente all'Unione Europea. Possono accedere al presente bando, in condizioni di parità con i cittadini italiani, gli stranieri extraeuropei titolari di carta di soggiorno o di permesso di soggiorno, di validità almeno biennale, ed esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
 - b) residenza anagrafica nel Comune di Rignano;
 - c) assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero. Per i cittadini Italiani è sufficiente la autocertificazione, tutti gli altri dovranno produrre la dichiarazione dell'autorità del Paese di origine, oppure della Rappresentanza Diplomatica in Italia, tradotta in italiano nelle forme di legge che attesti che i componenti del nucleo familiare non possiedono unità immobiliari ad uso abitativo nel loro paese;
 - d) situazione reddituale non superiore alla soglia di € 16.500,00 di valore ISEE, calcolato ai sensi del DPCM 159/2013 e ss.mm.ii.;
 - e) pensionato a qualunque titolo in condizione di auto-sufficienza psico-fisica;
 - f) età superiore a 65 anni.
2. I requisiti sono riferiti ai componenti dell'intero nucleo familiare, ad esclusione del precedente punto "f", e devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda.
3. Non sono esclusi dal beneficio i titolari di un contratto di locazione presso un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica.

4. Possono essere inclusi all'assegnazione anche soggetti, che pur non rispettando tutti i canoni sopra esposti, siano individuati dalla Commissione Comunale di Assistenza per particolari esigenze di materia socio-assistenziale.

Art. 4 – Durata e perdita dell'Assegnazione

1. L'alloggio viene assegnato a tempo indeterminato con divieto di cessione a terzi a qualsiasi titolo. Esso è concesso al solo assegnatario, da solo o in coppia, e ogni altra persona potrà essere ospitata soltanto per il tempo necessario per una normale visita, fatte salve le condizioni previste al successivo art. 9 comma 2.
2. Nel caso di cessione a terzi o di ospitalità non autorizzata verrà attivata la procedura di decadenza dell'assegnazione.

Art. 5 – Importo del canone di concessione e modalità di pagamento

1. L'assegnatario pagherà un canone mensile stabilito dalla Giunta Comunale in base all'ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente).
2. Il contributo mensile minimo, indipendentemente dal reddito, non potrà essere inferiore all'importo minimo stabilito da CasaSpa Firenze per le locazioni degli alloggi E.R.P.
3. Il canone così determinato sarà soggetto ad aggiornamento annuale su base ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, con decorrenza dal 1° gennaio di ogni anno.
4. Il canone è comprensivo delle spese di condominio valutate forfettariamente (corrente elettrica per gestione ascensore, illuminazione scale e corridoi, consumi idrici in attesa della prevista attivazione di utenze singole da intestare agli assegnatari).
5. L'assegnatario verserà al Comune entro il 10 di ogni mese il canone mensile prestabilito a suo carico.
6. L'assegnatario non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone stabilito.
7. Qualora si verificano altresì variazioni del reddito documentabili in base all'ISEE l'assegnatario dovrà richiedere la revisione del canone di locazione con istanza scritta all'Ufficio Casa. L'Ufficio provvederà alla verifica, e l'esito dell'istanza avrà effetto dal mese successivo alla richiesta

Art. 6 – Oneri dell'assegnatario

1. Le spese di riscaldamento, consumo gas e di illuminazione, nonché per il servizio idrico (a decorrere dalla prevista attivazione di utenze singole) di ogni singolo alloggio faranno carico all'assegnatario.
2. Per regola generale la pulizia dei corridoi e delle scalinate compete agli stessi assegnatari.
3. E'obbligo di ogni assegnatario provvedere alla manutenzione ordinaria dell'alloggio.
4. Per manutenzione ordinaria si intendono le piccole riparazioni, come definite all'art. 1609 del Codice Civile, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e quindi finalizzate a mantenere l'immobile nello stesso stato in cui viene consegnato; sono quindi a carico dell'assegnatario, a titolo esemplificativo, le operazioni di imbiancatura, le riparazioni degli impianti, il controllo periodico e la revisione annuale dell'impianto di riscaldamento.
5. L'assegnatario dovrà trasferire la propria residenza nell'alloggio entro trenta giorni dall'atto di assegnazione.

6. E' obbligo di ogni assegnatario comunicare al Comune il nominativo, l'indirizzo e il recapito telefonico di almeno una persona da avvisare in caso di necessità.
7. E' obbligo di ogni assegnatario lasciare in deposito una copia delle chiavi dell'alloggio all'Ufficio Casa da utilizzare in caso di necessità.
8. L'assegnatario non potrà effettuare senza preventiva autorizzazione del Comune alcun lavoro di modifica dell'appartamento. Dovrà inoltre usare con la dovuta diligenza gli impianti idro-termo-sanitari e tutte le attrezzature messe a disposizione in modo da conservarle in buone condizioni di funzionamento e non arrecare danni all'immobile o a terzi. I danni arrecati all'alloggio o agli spazi comuni dovranno essere risarciti dall'assegnatario stesso quale responsabile.
9. L'assegnatario, per motivi di sicurezza, in caso di installazione di fornelli a gas, ha l'obbligo di dotarli di un sistema di spegnimento automatico a norma di legge.
10. L'assegnatario dell'alloggio può ottenere l'autorizzazione a detenere animali domestici a seguito di specifica istanza presentata all'Ufficio Servizi Sociali Territoriali. Nella concessione dell'autorizzazione l'Ufficio terrà conto:
 - delle caratteristiche e dimensioni dell'alloggio in cui l'animale sarà ospitato;
 - del genere di animale che l'interessato chiede di poter ospitare e delle sue caratteristiche, per favorire la corretta convivenza tra esseri umani e animale e per tutelare la salute e l'igiene all'interno dell'immobile nonché la tranquillità di tutti gli assegnatari;
 - delle motivazioni di ordine personale, psicologico, sociale e sanitario che sono alla base della richiesta.Resta fermo che il richiedente l'autorizzazione deve essere in condizione di fornire al proprio animale la necessaria alimentazione, le cure sanitarie ed un adeguato livello di benessere fisico ed etologico, un idoneo esercizio fisico e una regolare pulizia degli spazi di dimora personali.
11. È vietato mantenere l'alloggio e le sue pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e/o la decenza e tenere comportamenti non idonei alla tranquillità e al decoro del fabbricato.
12. È vietato, inoltre, utilizzare gli spazi comuni per il rimessaggio di oggetti e beni personali;
13. In caso di trasferimento in altro domicilio, l'assegnatario dovrà restituire l'immobile in buone condizioni e riutilizzabile.
14. L'assegnatario dovrà stipulare una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi, derivante dalla conduzione dell'appartamento, di durata pari al rapporto di ospitalità. La polizza dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale prima della consegna dell'alloggio.
15. L'assegnatario dovrà inoltre presentare ogni anno copia del libretto della caldaia dove risulti l'effettuazione del controllo annuale.

Art. 7 – Oneri dell'Amministrazione

1. La manutenzione straordinaria degli alloggi è a carico dell'Amministrazione Comunale, così come ogni manutenzione, anche ordinaria, delle parti comuni.
2. Gli interventi che si qualificano come manutenzione straordinaria, ma che siano resi necessari per effetto di carenza di ordinaria manutenzione secondo quanto precisato al precedente art. 6, saranno comunque a carico dell'assegnatario stesso.
3. L'Amministrazione Comunale effettuerà controlli periodici sul rispetto da parte degli assegnatari della buona conduzione dell'alloggio nonché del rispetto del presente regolamento.

Art. 8 - Decadenza dal diritto di Assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione viene disposta dal Comune, con apposito atto del Responsabile del Servizio, nei seguenti casi:
 - a) assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o documentazioni risultate false;
 - b) reiterata morosità nel versamento della quota mensile per un periodo superiore ai sei mesi;
 - c) accertato trasferimento della dimora presso altra abitazione o nucleo familiare per almeno sei mesi, salvo proroghe da concedere per giusta causa;
 - d) mancata occupazione dell'immobile decorsi trenta giorno dall'assegnazione;
 - e) perdita del requisito dell'auto-sufficienza, dell'assegnatario unico occupante dell'immobile, accertata dalla Unità di Valutazione Multiprofessionale (UVM) della zona fiorentina sud-est così come previsto dalla Legge Regionale 66/2008;
 - f) cessione in tutto o in parte dell'alloggio assegnato;
 - g) utilizzo dell'alloggio per attività illecite o immorali;
 - h) non rispetto degli obblighi previsti per l'assegnatario al precedente art. 6.

Art. 9 – Deroga alla decadenza dell'assegnazione

1. Nel caso in cui l'assegnatario perda il requisito della auto-sufficienza, di cui al precedente art. 8, comma 1 lettera "e", l'Amministrazione Comunale concede la possibilità all'assegnatario stesso di ospitare una persona che ne tuteli la sua condizione purché nel frattempo vengano attivate tutte le procedure necessarie per l'inserimento dello stesso in una Residenza Sanitaria Assistita.
2. Nel caso in cui l'assegnatario perda solo temporaneamente il requisito della auto-sufficienza, l'Amministrazione Comunale concede la possibilità all'assegnatario stesso di ospitare una persona che ne tuteli la sua condizione per il tempo utile a riacquistare la condizione di auto-sufficienza.
3. La nuova condizione dovrà essere supportata da apposita certificazione medica attestante la non auto-sufficienza definitiva o temporanea.

Art. 10 – Validità

1. Il presente Regolamento entra in vigore dall'approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale. Dalla stessa data è abrogato il precedente "Regolamento per assegnazione di mini appartamenti di proprietà comunale", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 dell'8 Febbraio 1995.
2. Per tutto quanto non stabilito dal presente Regolamento trova applicazione la Legge Regionale Toscana n.2 del 2 gennaio 2019, in quanto compatibile.