



C.A.P. 33054
C.F. 83000710307

CITTA' DI LIGNANO SABBIAADORO
PROVINCIA DI UDINE

Tel. 0431/409111
Fax. 0431/73288

REGOLAMENTO DI GESTIONE E DI INQUILINATO DELLA RESIDENZA SOCIALE PER ANZIANI

Il presente regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Amministrazione Comunale ed i singoli conduttori ed impegna l'utenza al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Art. 1

DENOMINAZIONE E FINALITA'

Il fabbricato denominato "CENTRO e RESIDENZA SOCIALE PER ANZIANI" di proprietà del Comune di Lignano ed ivi situato in Via Mezzasacca, è composto da n. 13 mini alloggi per 1 o 2 persone destinati ad anziani residenti nel Comune, autosufficienti, e che vivono in situazione di alloggio precario. L'edificio è stato realizzato con annessi locali destinati ai servizi sociali e domiciliari per gli utenti residenti nel territorio comunale, oltre che per gli assegnatari degli alloggi, che ne faranno richiesta e che si trovino nelle condizioni per usufruire di tali servizi, come previsto dal regolamento comunale.

Art. 2

COMPOSIZIONE E GESTIONE

La struttura è composta da un'unità abitativa costituita dagli alloggi assegnati agli inquilini; nella stessa trova sede un'unità dei Servizi Sociali, nello specifico il servizio di assistenza domiciliare, a cui afferisce il servizio lavanderia, la stireria e la sede operativa delle assistenti domiciliari.

Il personale impiegato in detta unità, i costi di gestione e la quota parte dei consumi sono a totale carico dell'Amministrazione Comunale.

I summenzionati servizi sono destinati anche agli inquilini della Residenza, qualora presentino i requisiti per usufruirne a norma del Regolamento Comunale dei Servizi Sociali.

Gli utenti aventi diritto possono usufruire nello specifico dei servizi quali:

- a) cura della persona, riordino e manutenzione della casa, assistenza per l'alimentazione, accompagnamento per visite mediche o commissioni varie, lavanderia.
- b) sostegno morale, mantenimento delle relazioni con i famigliari dell'utente, stimolazione e supporto per attivare e riattivare le relazioni sociali.

Il referente per gli inquilini e per le problematiche connesse alla conduzione degli alloggi nonché per l'assegnazione degli stessi è l'Ufficio Servizi Sociali. Per la gestione amministrativo-contabile nonché per quella tecnica manutentiva si fa riferimento agli Uffici competenti del Comune, che possono avvalersi anche di incarichi esterni.

Art. 3

CRITERI E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi verranno assegnati a coloro che saranno in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 del regolamento di assegnazione, sulla base della graduatoria predisposta dal competente Ufficio Servizi Sociali, secondo i punteggi e i criteri di priorità di cui all'art. 4 del citato Regolamento. Gli assegnatari stipuleranno con l'Amministrazione Comunale un contratto di locazione semplice ed assumeranno a proprio carico un canone sociale agevolato definito con deliberazione della giunta comunale.

Gli ospiti verranno destinati ad alloggi al piano terra od al primo piano in base alle condizioni di salute. Le abitazioni per 2 persone verranno assegnate preferibilmente a coppie o a persone fra le quali esiste uno stretto vincolo di parentela o di amicizia. In assenza di domande per nuclei composti da 2 persone gli alloggi verranno destinati a nuclei con 1 persona. Se successivamente all'ammissione le condizioni degli ospiti si aggraveranno al punto da rendere problematica o impossibile la permanenza presso la Casa per Anziani, previa relazione del Servizio Sociale e certificato medico, il Capo Settore competente disporrà la dimissione del singolo verso cui si sia accertata tale situazione. La dimissione potrà inoltre essere disposta nel caso di gravi inadempienze dell'inquilino o di trasgressioni al regolamento interno ed al contratto di locazione.

Art.4

SERVIZI

Non saranno previsti all'interno servizi medico- infermieristici, in quanto ogni utente si avvale delle prestazioni del proprio medico di fiducia. Non sarà prevista sorveglianza notturna, nè servizio di custodia, nè di ricezione telefonica.

Previa autorizzazione della Giunta Municipale potranno essere previsti servizi di volontariato singolo o di gruppo. L'opera dovrà essere in tal caso gratuita ed al volontariato dovrà essere garantito , a cura degli ospiti, l'assicurazione I.N.A.I.L. Il volontario o i gruppi dovranno presentare domanda scritta ed ottenere il parere favorevole della maggioranza degli ospiti e della Amministrazione Comunale, sentito il parere del Servizio Sociale competente. I volontari saranno tenuti a rispettare i programmi di servizio e ad attenersi ai compiti loro fissati senza interferire in alcun modo nella sfera affettiva, religiosa o politica degli ospiti.

Art. 5

NORME DI COMPORTAMENTO

Gli utenti ospiti della Residenza saranno tenuti a sottoscrivere il regolamento di gestione e di inquilinato. Tutti saranno impegnati in una convivenza regolata da norme civili di buon vicinato, equilibrando le esigenze della sfera privata con quelle di ambito pubblico interno socializzato. Saranno favorite forme di aggregazione fra gli utenti ospiti e di reciproco sostegno, che consentano agli stessi di raggiungere gradi sempre maggiori di autonoma determinazione e nel rispetto reciproco delle persone. La vita all'interno della Residenza avrà le caratteristiche di un normale condominio, pur prevedendo alcuni momenti di vita comunitaria. La struttura offre sostegno e protezione a quegli anziani non in grado di assolvere alle quotidiane necessità.

Art. 6

OBBLIGHI POSTI A CARICO DEGLI INQUILINI

GLI INQUILINI DEBBONO:

- a) servirsi della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 c.c., con la diligenza del buon padre di famiglia;
- b) provvedere ai lavori di manutenzione che sono a loro carico a norma dell'art. 1576 c.c. ed avvertire prontamente il Comune quando avessero riscontrato danni la cui riparazione è di competenza del Comune stesso;
- c) curare la più scrupolosa igiene non solo del loro appartamento, ma anche dei locali di uso comune, usare reciprocamente quei doverosi riguardi che solo possono garantire una convivenza pacifica, igienica e morale, avere il necessario rispetto verso il personale ispettivo del Comune, rimanendo convenuto che il Comune avrà diritto di far verificare in qualsiasi momento gli appartamenti da parte dei propri delegati;
- d) servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione;
- e) abitare l'alloggio locato. Qualora l'alloggio dovesse rimanere inutilizzato per un periodo superiore a due mesi, il locatario è obbligato a informare il Comune motivandone le cause;
- f) notificare subito all'Ufficio Comunale di Anagrafe tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;

- g) provvedere a tutte le cure e prescrizioni igieniche, disinfezioni, che in dipendenza delle malattie infettive, venissero ordinate dal medico o dagli uffici competenti;
- h) tenere normalmente chiusi i rubinetti dell'acqua potabile, essendo in caso diverso a loro carico i danni di qualsiasi specie che ne derivassero;
- i) rimettere subito a loro spese i vetri rotti qualunque sia la causa della rottura;
- j) depositare le immondizie negli appositi cassonetti.

Art.7

DIVIETI POSTI A CARICO DEGLI INQUILINI

E' ASSOLUTAMENTE VIETATO AGLI INQUILINI DI:

- a) subaffittare o cedere, anche gratuitamente, in tutto o in parte, con o senza mobili, i locali loro affittati;
- b) dare alloggio a persone non comprese nel contratto di affitto, senza speciale preventiva autorizzazione del Comune;
- c) esercitare nell'appartamento industrie e commerci, pensioni e scuole private, tenere deposito o vendita di qualsiasi merce, fare riunioni od altro che possano recare disturbo ai vicini o danneggiare in qualsiasi modo lo stabile;
- d) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con l'apposizione di targhe pubblicitarie od altro, posando sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze e dei balconi gabbie, recipienti, casse, ecc. in luogo di normali vasi di fiori convenientemente assicurati;
- e) ospitare animali che arrechino disturbo agli altri inquilini;
- f) recare disturbo al vicinato con schiamazzi, rumori molesti o eccessivi di qualsiasi natura;
- g) depositare, anche temporaneamente, nella entrata o nei corridoi biciclette, motorette o simili veicoli a motore;
- h) piantare chiodi od altro nei pilastri di cemento armato o nei soffitti o in qualsiasi altro muro, al fine di evitare il pericolo di indebolimento delle strutture dell'edificio.
- i) erigere costruzioni di qualsiasi tipo sui terreni adibiti a cortile o giardino;
- j) scuotere e battere, dalle finestre tappeti, stuoie, coperte lenzuola, materassi, cuscini ed capi di vestiario;
- k) gettare cose o sostanze ingombranti nei lavandini o gabinetti che possono provocare l'otturazione e conseguenti lavori di disostruzione;
- l) far ristagnare acqua od altri liquidi sui pavimenti tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai;
- m) tenere deposito di materiale infiammabile in quantità eccedente il fabbisogno domestico nonché di materie producenti esalazioni moleste;
- n) sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti per il danno che può derivare ai solai;
- o) depositare oggetti nei cortili, corridoi, scale, pianerottoli od altro luogo di uso comune.
- p) applicare antenne televisive sul tetto del fabbricato senza il preventivo consenso scritto del Comune.

Il personale di ispezione è incaricato di richiamare gli inquilini all'osservanza di queste disposizioni nonché di deferire al Comune, per opportuni provvedimenti, quelli che ripetutamente contravvenissero ai loro avvertimenti.

Art.8

COMPORAMENTI DETTATI DALLE NORME DI SICUREZZA

L'inquilino, che assentandosi intende tenere chiuso il suo alloggio per un periodo prolungato, è tenuto a lasciare la chiave del suo alloggio a persona di sua fiducia, reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministrazione Comunale affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere nei locali per provvedere alle riparazioni di inconvenienti che potessero recare danno agli altri inquilini. Comunque l'inquilino dovrà chiudere il gas, l'acqua e la corrente elettrica.

Copia delle chiavi di tutti gli alloggi verrà consegnata all'UFFICIO SERVIZI SOCIALI.

Art.9

RIPARAZIONI E MANUTENZIONI

Le opere di straordinaria manutenzione e di giardinaggio sono a carico dell'Amministrazione Comunale. Sono a carico degli inquilini l'ordinaria manutenzione dei singoli alloggi a norma del codice civile e di quanto previsto dal contratto di locazione. Il Comune potrà provvedere eccezionalmente ad opere di ordinaria manutenzione, su eventuale proposta dell'Ufficio Servizi Sociali.

Sono a carico dell'inquilino in particolare:

1. le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati all'alloggio e alle sue pertinenze per cattivo uso o negligenza.
2. le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso quali ad esempio:
 - a) riparazioni di tratti di intonaco guasto o rotto;
 - b) ritinteggiature delle pareti e soffitti;
 - c) riparazioni di serramenti interni di porte e di finestre, loro ricoloritura e sostituzioni eventuali di serrature, maniglie, bocchette e chiavi. Per gli avvolgibili sono pure a carico le cinghie ed il congegno di manovra;
 - d) sostituzione di interruttori, prese di corrente, suonerie, ecc.;
 - e) riparazioni o sostituzioni di scaldabagni in genere;
 - f) sostituzione di sanitari in genere (acquai, lavabi, vaschette wc, manicotti, tavolette, piatti, docce e vasche da bagno, bidet) deteriorati o rotti per qualsiasi causa;
 - g) riparazione, regolazione o sostituzione di rubinetteria, valvolame, ecc. inerenti agli sbocchi di acqua ed alla cassetta di sciacquamento;
 - h) sostituzione di tratti di tubatura, disotturazione di colonne di scarico in genere sia nei tratti verticali che orizzontali risultate ingombre di corpi estranei, per la parte derivante dalla funzionalità dell'appartamento;
 - i) pulizia delle condutture del gas interne all'alloggio

Le riparazioni poste a carico degli inquilini saranno eseguite a cura di imprese dagli stessi incaricate.

Art.10

RIPARTIZIONE SPESE

Gli ospiti dovranno provvedere alle spese inerenti le utenze domestiche riguardanti il gas, acqua, eventuale telefono personale, energia elettrica. I consumi saranno rilevabili per mezzo di contatori o ripartiti secondo millesimi per i singoli utenti. Rimane convenuto che gli inquilini dovranno concorrere alle spese di riscaldamento anche se non abbiano abitato l'appartamento ed abbiano tenuti inattivi i radiatori durante il periodo di riscaldamento stesso. L'Amministrazione Comunale assumerà a proprio carico la pulizia delle aree comuni.

Art.11

MIGLIORIE E ADATTAMENTI

Nessun adattamento, riforma o modificazione ai locali, anche se con lo scopo di migliorarli, può essere fatto dagli inquilini senza il preventivo consenso scritto del Comune. Nel caso in cui, a giudizio del Comune, si rendesse necessario eseguire lavori nei locali affittati, gli inquilini devono permettere la loro esecuzione.

Art.12

INFRAZIONE ALLE NORME DI COMPORTAMENTO

Per la infrazione alle norme di cui ai precedenti articoli il Comune ha la facoltà di adottare, oltre all'azione legale di sfratto dall'alloggio e dell'eventuale risarcimento dei danni, l'applicazione di ammonizioni e di penali a carico degli inquilini contravventori nella misura che l'Amministrazione Comunale crederà di adottare.

Art. 13

ISPEZIONI

L'Amministrazione Comunale a mezzo dell'Ufficio Tecnico, previo appuntamento concordato con la parte inquilina, si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi circa la buona tenuta degli stessi e la osservanza di ogni obbligo contrattuale.

Art.14

CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

La consegna dell'alloggio avrà luogo alla firma del contratto. Per tutto ciò che non è particolarmente stabilito nelle presenti norme, il Comune si riserva la facoltà d'impartire caso per caso speciali disposizioni.

Art. 15

RINVIO NORMATIVO

Per quanto non espressamente normato dal presente regolamento si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente.