



COMUNE DI SAN PIETRO IN GU
Provincia di Padova

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI
MINI ALLOGGI PER ANZIANI DI PROPRIETÀ COMUNALE**
via Brigata Julia n. 44 e via Zanchetta n. 1

Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 22 del 27-09-2022

INDICE SISTEMATICO

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento
- Art. 2 - Tipologia mini alloggi anziani
- Art. 3 - Requisiti per l'assegnazione dei mini alloggi per anziani
- Art. 4 - Modalità di presentazione della domanda di assegnazione
- Art. 5 - Assegnazione dell'alloggio
- Art. 6 - Assegnazione in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi
- Art. 7 - Contratto di locazione
- Art. 8 - Obblighi assegnatari
- Art. 9 - Deposito cauzionale
- Art. 10 - Casi di decadenza dall'assegnazione
- Art. 11 - Norme transitorie
- Art. 12 - Disposizioni finali
- Art. 13 - Entrata in vigore

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI MINI ALLOGGI PER ANZIANI DI PROPRIETÀ COMUNALE

ART. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri generali per l'assegnazione e la gestione dei mini alloggi per anziani di proprietà del Comune di San Pietro in Gu siti in via Zanchetta e in via Brigata Julia, nel rispetto dei principi di trasparenza e correttezza amministrativa.
2. La concessione dei suddetti alloggi non ricade nella disciplina di assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge regionale n. 10/1996, essendo destinati ad uno specifico target di utenza (anziani autosufficienti).
3. Gli alloggi sono destinati ad anziani autosufficienti. Gli alloggi hanno la finalità di prevenire o rimediare situazioni di solitudine o abbandono che possono essere compromissorie delle condizioni di benessere psicofisico di soggetti ancora autonomi, nonché di offrire possibilità di vita autonoma in un ambiente comunque controllato e protetto.
4. Gli alloggi sono concessi in locazione. È vietata la sublocazione totale o parziale, anche a titolo gratuito.

Art. 2

Tipologia mini alloggi anziani

1. Gli alloggi sono destinati a nuclei familiari composti al massimo da due persone, che non possono accedere al mercato immobiliare privato a causa di mancanza di risorse economiche proprie o dei loro familiari e che necessitano di un alloggio di residenza.
2. Ciascun alloggio consiste in un appartamento indipendente, da concedersi mediante contratto di locazione.

Art. 3

Requisiti per l'assegnazione dei mini alloggi per anziani

1. I mini alloggi per anziani sono destinati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) sono riservati a soggetti che abbiano compiuto il 65° anno di età o a nuclei familiari composti da non più di due persone, dove un componente deve avere compiuto 65 anni e l'altro 60, in tal caso il contratto sarà intestato ad entrambi i soggetti;
 - b) avere uno specifico indicatore della situazione economica ISEE non superiore a € 11.000,00 (nel caso in cui al momento della domanda il richiedente o la coppia facciano parte di un nucleo familiare in cui sono presenti altre persone conviventi, è possibile che gli stessi presentino ISEE ristretto solo al nucleo dell'anziano o della coppia come previsto dalla normativa vigente);
 - c) assenza di immobili abitativi nel comune e su tutto il territorio nazionale, o impossibilità di alloggio in immobili di proprietà o presso familiari tenuti all'obbligo di assistenza ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) residenza nel territorio del Comune da almeno dieci anni;
 - e) condizione di autosufficienza a provvedere alle proprie ordinarie necessità.
2. L'autosufficienza dovrà essere documentata da apposita certificazione medica. I requisiti soggettivi dovranno essere posseduti dal richiedente e da tutti i componenti del nucleo familiare. Tutti i requisiti dovranno essere posseduti alla data di presentazione della domanda, nonché alla data dell'eventuale assegnazione dell'alloggio e dovranno permanere in costanza di rapporto.
3. I mini alloggi possono essere assegnati dalla Giunta comunale, in deroga al requisito di cui al punto c), previa relazione dell'Assistente Sociale che motivi e documenti le circostanze eccezionali (comproprietà irrisorie, possesso di immobili non adeguati e/o inagibili ...).

Art. 4

Modalità di presentazione della domanda di assegnazione

1. La richiesta di assegnazione può essere presentata in qualsiasi momento dell'anno. Alla domanda devono necessariamente essere allegata la seguente documentazione (pena la sua non accettazione della

richiesta):

- a) dichiarazione sostitutiva unica (dati anagrafici, residenza, stato di famiglia);
 - b) attestazione ISEE;
 - c) certificato del medico di medicina generale.
2. Alla richiesta può essere allegato la certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale nel caso di alloggio inagibile o inadeguato di cui all'art. 3 comma 3.

Art. 5 Assegnazione dell'alloggio

1. L'assegnazione, su domanda e sulla base di una relazione dell'Assistente Sociale che evidenzi la reale situazione del richiedente e la presenza dei requisiti richiesti, viene stabilita con atto della Giunta comunale.
2. In presenza di più domande rispetto alla disponibilità, si procederà ad assegnare o formulare una graduatoria nel rispetto delle seguenti priorità:
 - a) minor reddito ISEE
 - b) anzianità di residenza a San Pietro in Gu.

Art. 6 Assegnazione in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi

1. In presenza di disponibilità abitativa, la Giunta comunale, dopo aver acquisito adeguata documentazione, può assegnare in deroga:
 - a) al requisito soggettivo di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) del presente Regolamento, ai cittadini residenti che, pur non avendo compiuto anni 65, siano comunque compresi in una fascia di età tra i 50 e i 64 anni e abbiano un disagio familiare, abitativo, economico e sanitario tale da poter consentire la deroga al requisito soggettivo e permettere, pertanto, l'assegnazione (tali soggetti devono necessariamente essere in carico al Servizio Sociale);
 - b) ai requisiti soggettivi e oggettivi previsti dal presente Regolamento, ad eccezione di quanto disciplinato all'art. 3 comma 1 lett. e), sia a cittadini residenti sia a quelli non residenti, con età minima di 50 anni, che si trovano in situazioni di disagio abitativo e/o sociale e che rientrano all'interno di un progetto d'Ambito Sociale VEN_15.
Tali assegnazioni sono di carattere transitorio e dovranno essere suffragate da un progetto di rientro dallo stato di emergenza.
Il provvedimento di occupazione temporanea dei suddetti alloggi non potrà eccedere il termine massimo di n. 1 anno dal momento dell'assegnazione. Alla data di scadenza, gli alloggi devono essere liberati dagli occupanti, salvo proroga o durata superiore del progetto. Nel caso di assegnazione a seguito di un progetto d'Ambito, è possibile, in luogo del contratto, prevedere la sottoscrizione di un accordo direttamente con l'ente gestore individuato dall'Ambito.
In caso di progetti sociali i cui beneficiari siano persone non residenti, il canone di locazione è almeno pari all'importo massimo;
 - c) in relazione all'art. 3 comma lettera b), prima del rinnovo o in occasione di verifica che accerti il superamento del limite ISEE fissato per l'assegnazione dell'alloggio, la deroga alla permanenza nell'alloggio potrà essere concessa a condizione che:
 - non vi siano richieste di alloggi per anziani, condizione da verificare con Avviso da pubblicare per almeno 20 giorni all'Albo pretorio comunale;
 - il canone di alloggio venga aggiornato;
 - tale deroga per il superamento del reddito potrà essere confermata con la stessa procedura anche in caso di rinnovo del contratto.
2. Le assegnazioni in deroga non possono superare il 50% degli alloggi disponibili e devono essere effettuate con provvedimento debitamente motivato.

Art. 7

Contratto di locazione

1. Dopo l'intervenuta esecutività della delibera della Giunta comunale di assegnazione, l'Amministrazione provvede a darne comunicazione all'assegnatario, mediante lettera raccomandata, indicando il giorno nel quale deve presentarsi per la sottoscrizione del contratto di locazione.
2. L'assegnatario o assegnatari in presenza di una coppia, dovrà sottoscrivere apposito contratto di locazione secondo lo schema tipo.
3. Dopo la stipulazione del relativo contratto l'Amministrazione provvede alla consegna dell'alloggio all'assegnatario. La locazione ad uso abitativo avrà la durata minima di legge, pari a quattro anni e la stessa si intenderà rinnovata per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.
4. L'alloggio dovrà essere stabilmente occupato dall'assegnatario/conduttore entro il termine massimo di sessanta giorni dalla consegna delle chiavi, fatto salvo i casi di forza maggiore debitamente documentati; l'inosservanza del suddetto termine comporta la decadenza dall'assegnazione.
5. Il requisito dell'autosufficienza richiesto per l'assegnazione di all'art. 3 dovrà essere verificato annualmente da parte dell'Assistente Sociale.
6. I canoni di locazione vengono stabiliti dalla Giunta comunale e aggiornati successivamente ogni anno sulla base dell'aumento del costo della vita calcolato dall'Istat.
7. L'Amministrazione stabilisce due canoni d'affitto diversificati a seconda che l'indicatore ISEE del nucleo sia maggiore o minore di € 6.000,00, sia per gli immobili di via Zanchetta che per quelli di via Brigata Julia. Inoltre, determina il canone di affitto per gli alloggi assegnati ai sensi dell'art. 6 comma 1, lett. c).
8. La situazione economica del nucleo familiare dovrà essere verificata annualmente attraverso l'attestazione ISEE, e conseguentemente adeguati i canoni di affitto se necessario.
9. Il canone di locazione e le eventuali spese vengono versati con cadenza trimestrale entro il 5° giorno del mese successivo al trimestre.

Art. 8

Obblighi assegnatari

1. È a carico degli affittuari il rimborso delle spese per energia elettrica, gas metano, pulizia, acquedotto, fognatura, e ogni altra spesa sostenuta per le parti in comune. Ogni assegnatario corrisponderà la sua quota parte delle spese che saranno calcolate dividendo la spesa totale sostenuta per il numero degli appartamenti utilizzati.
2. È a carico degli affittuari del primo piano di via Brigata Julia in proporzione, il rimborso del 50% delle spese per la gestione dell'ascensore.
3. Alla scadenza del contratto, se non sia intervenuto atto di rinnovo, gli alloggi dovranno essere lasciati liberi da persone o cose e nelle stesse condizioni in cui si trovano all'inizio del rapporto di affittanza.
4. Le spese di ordinaria manutenzione degli alloggi sono a carico del locatario, mentre quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.

Art. 9

Deposito cauzionale

1. All'atto della sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere versato a titolo di cauzione da parte del locatore la somma equivalente a tre mensilità del canone di locazione e comunque di importo non inferiore ad € 200. Tale cauzione verrà restituita alla cessazione degli effetti del contratto o trattenuta per il pagamento di eventuali danni apportati all'alloggio.

Art. 10
Casi di decadenza dall'assegnazione

1. Il Comune dispone, con motivato provvedimento, la decadenza dall'assegnazione nei confronti di chi:
 - a. abbia conseguito l'assegnazione in contrasto con le disposizioni vigenti al momento dell'assegnazione stessa;
 - b. abbia perso i requisiti di cui al precedente art. 3, ad eccezione dei delle deroghe di cui all'art. 6;
 - c. abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnato;
 - d. non abbia occupato l'alloggio entro il termine massimo di sessanta giorni dalla consegna delle chiavi, fatto salvo i casi di forza maggiore debitamente documentati;
 - e. abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio assegnato;
 - f. abbia usato o abbia consentito a terzi di utilizzare l'alloggio per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;
 - g. lasci inutilizzato l'alloggio nel corso dell'anno per un periodo superiore a sei mesi continuativi, a meno che non sia espressamente autorizzato dal Comune per gravi motivi debitamente documentati;
 - h. non abbia provveduto al pagamento del canone previsto e degli oneri accessori di spettanza del conduttore dovuti in un anno;
 - i. abbia consentito l'utilizzo dell'appartamento a persone non assegnatarie.
2. Nei casi sopra previsti, il Comune comunica all'assegnatario/conduttore, con lettera raccomandata, i fatti che potrebbero giustificare il provvedimento di decadenza, assegnandogli un termine di venti giorni per la presentazione di deduzioni scritte e /o di documenti.
3. Decorso il suddetto termine, il Comune provvede alla decadenza dall'assegnazione con conseguente risoluzione immediata del rapporto.
4. Il provvedimento di decadenza stabilisce il termine per il rilascio dell'alloggio, comunque non eccedente i sei mesi.
5. La perdita del requisito della "non autosufficienza" non consente la permanenza nell'alloggio locato, il quale dovrà essere lasciato libero a semplice richiesta scritta del Comune di San Pietro in Gu, entro 30 giorni dalla data della richiesta stessa.

Art. 11
Norme transitorie

1. I presenti criteri sono a valere sulle nuove assegnazioni o i rinnovi effettuati dall'entrata in vigore del presente Regolamento. Rimangono in essere i precedenti contratti che saranno adeguati ai nuovi criteri al rinnovo.

Art. 12
Disposizioni finali

1. Alla scadenza del contratto, se non sia intervenuto atto di rinnovo, gli alloggi dovranno essere lasciati liberi da persone o cose e nelle stesse condizioni in cui si trovano all'inizio del rapporto di affittanza.
2. Gli assegnatari si impegnano a rispettare le norme condominiali che sono approvate ed aggiornate dalla Giunta comunale.
3. Per quanto non contemplato nel contratto di affitto si applicano le norme regionali e/o statali in materia di edilizia residenziale pubblica e di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo.
4. Dalla data di approvazione del presente Regolamento sono da considerarsi abrogate ogni altra disposizione regolamentare incompatibile e/o in contrasto.

ART. 13
Entrata in vigore

5. Il presente Regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.