



# ISRAA

ISTITUTO PER SERVIZI DI RICOVERO E ASSISTENZA AGLI  
ANZIANI

*ENTE PUBBLICO - I.P.A.B. - Decreto Regione Veneto n. 43 del 09/01/1991*

## REGOLAMENTO GENERALE DI ACCOGLIENZA

### MINI ALLOGGI PER ANZIANI

### BORGO MAZZINI SMART COHOUSING

#### **Preambolo**

Il presente regolamento si applica agli immobili di proprietà dell'I.S.R.A.A. di Treviso destinati ad alloggi autonomi per anziani autosufficienti costituiti attualmente dalle seguenti unità abitative:

- Mini Alloggi – Mini 24 - B.go Mazzini, 24 con n. 12 appartamenti,
- Mini Alloggi – Mini 37 - B.go Mazzini, 37 con n. 12 appartamenti,
- Mini Alloggi – Mini 51 - B.go Mazzini, 51 con n. 8 appartamenti,
- BMSC - Casa Garzoni – Via Manzoni, 39 con 11 appartamenti,
- BMSC - Casa Mazzini, – B.go Mazzini, 23 con 3 appartamenti,
- BMSC - Casa S. M. Maddalena – B.go Mazzini, 23 con 5 appartamenti,
- BMSC - Casa del Grano – B.go Mazzini, 13 con 5 appartamenti,
- BMSC – Casa Burchiellati – Piazzale Burchiellati, 78 con 4 appartamenti.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento si applicheranno anche ad ulteriori unità abitative che saranno attivate nell'ambito del progetto Borgo Mazzini Smart Cohousing.

#### **Capo 1 - Modalità di accesso agli appartamenti**

##### **Articolo 1 – Graduatorie**

La priorità all'accesso agli appartamenti è definita da due graduatorie (una per il complesso Mini Alloggi ed un'altra per il complesso BMSC) elaborate a seguito dell'emissione da parte dell'ISRAA di appositi bandi di concorso per l'assegnazione degli appartamenti.

I bandi che saranno emanati con cadenza biennale da parte dell'ente, dovranno indicare:

- a) Oggetto del Bando,
- b) Requisiti di partecipazione,
- c) Criteri di attribuzione dei punteggi per la determinazione delle graduatorie,
- d) Documentazione richiesta,

- e) Modalità e termini per la presentazione della domanda.

Nel caso in cui una delle graduatorie dovesse esaurirsi prima della scadenza biennale, è facoltà dell'Ente emanare un nuovo bando.

Alla scadenza del periodo di validità del bando tutte le richieste saranno archiviate e le persone interessate dovranno riproporre una nuova istanza.

## **Articolo 2 – Requisiti di accesso**

L'accesso degli aventi diritto agli appartamenti è subordinato ai seguenti requisiti:

*a) Età all'ingresso:*

- 65 anni compiuti se richiedente singolo,
- 65 anni compiuti per entrambi i richiedenti (in caso di coppia di persone)
- Non aver superato gli 80 anni compiuti sia per singolo che per coppie.

*b) Profilo di autonomia ed idoneità a gestire l'alloggio:*

- Presenza di "profilo 1" (lucido, autonomo) derivante dall'applicazione della scheda S.Va.M.A. in conformità a quanto stabilito dalla DGR 2961 del 28 dicembre 2012 e S.M.e I., redatta dalla competente UOI in sede di valutazione. Nel caso specifico il profilo è da intendersi come di seguito precisato:
  - per la dimensione cognitiva il punteggio allo SPMQ deve essere compreso tra 0 e 3;
  - per la dimensione mobilità il punteggio "Barthel mobilità" deve essere compreso tra 0 e 5;
  - per la dimensione funzionale il punteggio "Barthel ADL" deve essere compreso tra 0 e 3;
  - per la necessità di assistenza infermieristica il punteggio deve essere compreso tra 0 e 5.

*c) Valutazione dell'assenza di problemi psicopatologici:*

La valutazione è tesa ad individuare la presenza di fattori psichiatrici/psicologici che potrebbero portare ad escludere la possibilità di vivere in un contesto comunitario. In tal caso la domanda non potrà essere accolta.

*d) Garanzia economica:*

L'assegnazione dell'alloggio è subordinata all'esistenza di una garanzia di copertura della tariffa mensile presente e futura da parte del richiedente, dei familiari o di altri soggetti garanti, acquisita prima della stipula del contratto.

*e) Domanda in coppia:*

Può presentare domanda la coppia di persone definita come:

- Coppia di persone unite in matrimonio,
- Coppia di persone registrate in anagrafe i cui componenti siano inseriti nello stesso stato di famiglia da almeno 3 anni.

## **Articolo 3 – Assegnazione dell'alloggio**

Quando si rende disponibile un alloggio del complesso BMSC o Mini Alloggi, l'Assistente Sociale dell'ISRAA contatta la prima persona della rispettiva graduatoria di cui al precedente art. 1 per

verificarne l'interesse e per l'effettuazione un colloquio conoscitivo durante il quale viene presentata e sottoscritta la formale domanda di ingresso.

Con la presentazione della domanda, verificata l'esistenza dei i criteri di cui al precedente articolo 2, il richiedente viene convocato per la valutazione da parte della UOI competente la quale valuta lo stato funzionale, sanitario, cognitivo e sociale del richiedente, in relazione alla rispondenza del servizio offerto ai bisogni dell'anziano.

Tale valutazione dovrà avvenire in prossimità dell'effettivo accesso al servizio con l'obiettivo di verificare che le condizioni psico-fisiche del richiedente siano riconducibili al profilo 1, pena l'impossibilità di accoglienza.

In caso di esito positivo della procedura, l'assegnatario dell'alloggio è tenuto a sottoscrivere:

1. Il contratto di assegnazione dell'alloggio e relativi allegati,
2. La integrale accettazione di quanto previsto dal presente regolamento,
3. La carta dei valori.

In caso di non accettazione da parte dell'utente della sistemazione proposta, l'Assistente Sociale passerà alla seconda persona in graduatoria. Possono essere proposte fino ad un massimo di due diverse sistemazioni, se entrambe vengono rifiutate la domanda viene archiviata d'ufficio.

#### **Articolo 4 – Unità Operativa Interna**

Per la valutazione delle domande viene attivata una apposita “Unità Operativa Interna Mini Alloggi e BMSC”, con lo scopo di valutare in modo multi professionale le domande ed è così composta:

- un coordinatore di sede o suo delegato;
- un medico per la valutazione della situazione sanitaria;
- uno psicologo per la valutazione della situazione cognitiva e psicologica;
- un fisioterapista per la valutazione funzionale e di mobilità;
- un'assistente sociale per la valutazione della situazione sociale.

L'UOI si riunirà quando deve essere discussa una o più domande ed in via straordinaria in caso di necessità.

Ciascuna figura professionale utilizzerà le schede contenute nella S.VA.M.A. integrandole, qualora ritenuto utile o necessario, con altri strumenti specifici di valutazione.

#### **Articolo 5 – Disposizioni organizzative e amministrative**

Il richiedente deve presentare la “domanda di ingresso” di cui al precedente art. 3 al Servizio Sociale dell'ISRAA, allegando:

- data, luogo di nascita e residenza;
- stato civile;
- redditi dell'interessato;
- iscrizione al servizio sanitario;
- codice fiscale;
- eventuale certificazione di invalidità;
- una valutazione S.VA.M.A – parte sanitaria, compilata a cura del proprio medico curante;

- documenti relativi alla nomina di un tutore, di un amministrato di sostegno o copia di atti di procura;
- Carta d'identità del garante.

L'assegnazione viene disposta, sulla base del parere favorevole espresso in sede di UOI Mini Alloggi e BMSC, con una disposizione del Direttore o di altro soggetto dallo stesso delegato.

## **Capo II - Norme condominiali**

### **Articolo 6**

Strutturalmente ogni complesso è costituito da una unità abitativa e da parti comuni.

Sono di uso comune per tutti gli assegnatari:

- a) il suolo scoperto annesso ai singoli edifici;
- b) il portone e l'androne d'ingresso, i locali per i servizi di pulizia, la scala di accesso ai piani superiori, l'ascensore ed i servizi comuni, gli impianti di qualsiasi tipo installati per gli usi generali;
- c) l'impianto di fognatura delle acque nere e bianche, dai collettori dello stabile alla pubblica fognatura;
- d) le canalizzazioni per lo smaltimento delle acque piovane;
- e) gli impianti dell'acquedotto, energia elettrica, telefono, metano e le condutture varie sino ai singoli contatori;
- f) gli spazi di ritrovo comune.

### **Articolo 7**

Il comportamento dei singoli assegnatari deve essere improntato alle regole del vivere civile e di buon vicinato nel rispetto di ogni norma condominiale.

Ognuno avrà cura di non arrecare in alcun modo disturbo ai vicini o danno alle parti comuni.

In particolare nel proprio alloggio è vietato agli assegnatari:

- a) tenere cani, gatti o altri animali domestici che arrechino o possano arrecare molestia agli altri inquilini o danni all'immobile;
- b) esercitare nell'appartamento o nel garage, industrie, commerci, arti o mestieri;
- c) tenere feste o riunioni rumorose che possano comunque arrecare disturbo o molestia agli altri inquilini ed alla pubblica quiete;
- d) lasciare aperti i rubinetti dell'acqua, gettare nei lavandini e negli altri apparecchi igienici oggetti che possano ostruire i condotti;
- e) tenere il volume di radio, televisori, impianti stereofonici, in modo tale da recare disturbo e molestia agli altri inquilini, specialmente nelle ore di riposo (dalle ore 22.00 alle ore 7.30 d'inverno, e dalle ore 23.00 alle ore 7.00 e dalle ore 14 alle ore 16 d'estate);
- f) battere o stendere tappeti o panni dalle finestre, collocare vasi o cassette da fiori sui davanzali o parapetti delle finestre o balconi e lasciar cadere da questi ultimi acqua derivante sia da innaffiamento sia da qualsiasi altra causa;
- g) usare fiamme libere (fuochi, candele, ecc.);
- h) detenere nell'alloggio materiale infiammabile o facilmente combustibile;

- i) usare fornelli a gas, alcool e piastre elettriche diverse da quelle fornite.

Nelle parti comuni si fa inoltre assoluto divieto:

- a) di occupare, anche temporaneamente, gli spazi comuni, l'androne, il cortile, le scale, i pianerottoli, ecc..., con materiale e oggetti.
- b) di occupare l'area comune con sedie, tavoli, panche, o altro;
- c) di lasciare aperto il portone durante la notte;
- d) di insudiciare, in qualsiasi modo, i muri delle scale e gli altri locali di uso comune, o lasciar cadere carta o altre immondizie nel cortile, nella strada e nei terrazzi sottostanti;
- e) di far sostare dinanzi agli accessi vetture o altri mezzi di qualsiasi genere che possano disturbare l'entrata o uscita dei mezzi degli altri residenti;
- f) di tenere secchi o sacchetti di immondizie sui pianerottoli;
- g) ai bambini e ai ragazzi, ospiti, di intrattenersi nell'ingresso e sulle scale a scopo di gioco. Gli stessi non possono fare uso del cortile per il gioco del calcio ed in genere di tutti quei giochi che possono recare disturbo o danno agli altri inquilini;
- h) di far accedere nell'ascensore i ragazzi di età inferiore ai 12 anni se non accompagnati;
- i) di far giocare d'estate i bambini o ragazzi eventualmente ospiti nelle aree comuni, dalle ore 13.30 alle ore 16.00;
- j) di appoggiare biciclette, motociclette od altro ai muri esterni del fabbricato ed introdurle nell'entrata del fabbricato stesso.

Al fine di evitare incidenti che possano recare danni alle persone, si raccomanda agli assegnatari di:

- a) evitare di accumulare significativi quantitativi di materiale facilmente infiammabile (es. borse e involucri di plastica, giornali ecc.) in quanto in caso di incendio, sviluppano fumo e gas tossici che possono rivelarsi più pericolosi del fuoco stesso;
- b) durante le ore notturne e durante i periodi di assenza dall'appartamento spegnere le luci e le apparecchiature alimentate da energia elettrica il cui funzionamento non necessita del collegamento continuo con la rete (es. escluso frigorifero);
- c) evitare di utilizzare spine multiple;
- d) non bloccare la porta d'ingresso dell'appartamento con catenelle o altri sistemi. In caso di necessità, infatti, l'accesso dei soccorsi all'appartamento diventa più difficile;
- e) evitare di fumare a letto. Tale abitudine è una delle principali cause di incendio nelle abitazioni. Spegnere accuratamente le sigarette. Per essere sicuri dello spegnimento bagnare le sigarette nell'acqua;
- f) non posizionare materiale facilmente combustibile (es. carta) nelle vicinanze delle piastre elettriche della cucina. Ricordarsi che sulle piastre elettriche possono essere utilizzate solo pentole metalliche o di vetro appositamente predisposte per tale uso;
- g) nel lasciare l'appartamento per brevi o lunghi periodi assicurarsi di avere eseguito diligentemente le operazioni sopra indicate.

## **Articolo 8**

Gli assegnatari che usufruiscono di terrazze annesse all'appartamento, sono responsabili dei danni all'immobile ed alle persone, provocati dall'ostruzione all'imboccatura dei pluviali di scarico.

Gli assegnatari inoltre devono permettere, in qualsiasi momento, l'accesso di incaricati dell'Amministrazione per eventuali ispezioni o accertamenti.

## **Articolo 9**

Coloro che intendono lasciare l'alloggio disabitato per più giorni, sono tenuti a darne comunicazione all'Amministrazione.

Ogni assegnatario è tenuto a dare sollecitamente notizia all'Amministrazione di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nel proprio alloggio o nelle parti comuni dell'edificio, guasto che possa comunque recare danno alla proprietà. I danni eventualmente causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno a carico dell'assegnatario dell'appartamento in cui il guasto si è verificato.

## **Articolo 10**

Gli assegnatari degli alloggi potranno usufruire di una lavatrice in comune per gli effetti personali.

Le modalità d'uso di questo apparecchio sono regolate dalle disposizioni dell'Ente, affisse nello spazio lavanderia.

I panni dovranno essere stesi negli appositi spazi interni ed esterni, evitando nel modo più assoluto che ciò avvenga su terrazze, balconi o termosifoni.

## **Articolo 11**

Per ogni segnalazione o richiesta relativa al corretto svolgimento della convivenza e l'efficiente erogazione dei servizi, gli assegnatari dovranno rivolgersi agli uffici competenti resi noti agli assegnatari al momento della stipula del contratto.

## **Capo 3 - Servizi offerti**

### **Articolo 12 – Servizi compresi nel canone**

Sono COMPRESI nel canone corrisposto:

- a) fornitura dell'energia elettrica per illuminazione e forza motrice;
- b) fornitura dell'acqua;
- c) fornitura del gas;
- d) fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda;
- e) tassa asporto rifiuti;
- f) canoni fognatura e depurazione acque;
- g) pulizia canne fumarie;
- h) spurgo dei pozzi neri;
- i) tutte le riparazioni necessarie (att.1576 C.C.) ivi comprese le piccole manutenzioni (art.1609 C.C.). L'assegnatario è però tenuto ad eseguire direttamente le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso dei locali e delle attrezzature assegnate. Non provvedendovi l'assegnatario, le riparazioni suddette potranno essere eseguite direttamente dall'Ente, con diritto di quest'ultimo di imputare l'importo delle spese all'assegnatario,

- pretendendone la rifusione entro trenta giorni dalle avvenute riparazioni;
- j) fornitura settimanale della biancheria piana (da letto, da bagno, da tavola);
  - k) una pulizia settimanale degli spazi comuni;
  - l) pulizie straordinarie all'interno dei minialloggi due volte l'anno (indicativamente mesi di giugno e dicembre);
  - m) possibilità di usare, in turni prestabiliti, una lavatrice centralizzata per il bucato personale;
  - n) intervento in loco, su chiamata, in caso di urgenze sanitarie o assistenziali.

### **Articolo 13 – Servizi aggiuntivi a pagamento**

Sono ESCLUSI dal canone corrisposto, ma possono essere richiesti a pagamento i seguenti servizi:

- a) utilizzo di un servizio mensa, garantito presso una delle sedi dell'Ente limitrofa alle residenze collettive;
- b) pulizie all'interno del minialloggio, garantite con l'utilizzo della ditta appaltatrice del servizio;
- c) lavaggio degli indumenti personali, garantite con l'utilizzo della ditta appaltatrice del servizio;
- d) servizio assistenza di base;
- e) medicazioni e servizi infermieristici (in sede Casa Albergo o a domicilio);
- f) iniezioni (in sede Casa Albergo o a domicilio);
- g) prelievi ematochimici (in sede Casa Albergo o a domicilio);
- h) preparazione blister settimanale;
- i) consulenza nutrizionale,
- j) consulenza logopedica,
- k) consulenza fisioterapica,
- l) consulenza psicologica.

## **Capo 4 - Corrispettivo**

### **Articolo 14 – Modalità generali di applicazione del canone**

L'importo del canone mensile per ogni tipologia di alloggio è deliberato annualmente dal Consiglio di Amministrazione dell'ISRAA.

Il canone mensile comprende, oltre all'uso dell'alloggio, i servizi di cui al precedente articolo 12).

Il corrispettivo, fatturato mensilmente in via posticipata rispetto al periodo di riferimento, va versato al massimo entro la fine del mese successivo a quello di emissione della fattura (nota di addebito).

Per periodi di utilizzo inferiori ai 15 giorni verrà corrisposto un corrispettivo pari al 50% del corrispettivo mensile.

Il pagamento del corrispettivo non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni dell'assegnatario, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

L'assegnatario dell'alloggio, a garanzia degli obblighi contrattuali, deve versare un fondo di garanzia infruttifera pari a due mensilità.

La cauzione resta vincolata fino al termine del rapporto contrattuale e sarà restituita

all'assegnatario solo dopo che sia stata verificata l'assenza di ogni altra pendenza.

## **Capo 4 - Norme finali**

### **Articolo 15 – Entrata in vigore**

Il presente Regolamento, che annulla e sostituisce ogni altra disposizione vigente, entrerà in vigore dalla data della sua approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'ISRAA.

### **Articolo 16 – Rimando**

Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le norme di legge, le altre disposizioni in materia di Pubblica Sicurezza, di Igiene e Polizia Urbana nonché quanto previsto dal Regolamento Generale di accoglienza presso le strutture dell'ISRAA, approvato con Deliberazione del Consiglio n. 86 del 27/12/2017.

Approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.