I.S.R.A.A.

ISTITUTO PER SERVIZI DI RICOVERO E ASSISTENZA AGLI ANZIANI

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

			P	A
Presidente	Luigi	CALDATO	X	
Consiglieri	Walter	FRANDOLI	X	
	Gianfranco	PIVATO	X	
	Maurizio	VANIN	X	
	Paolo	ZORZI	X	
Segretario	Giorgio	PAVAN		

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 52 del - 4 AGO. 2017

OGGETTO: **PROGETTO BORGO MAZZINI SMART COHOUSING - RESIDENZA TITO GARZONI. REGOLAMENTO PER L'ACCESSO AGLI ALLOGGI, SCHEMA TIPO CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE, CARTA DEI VALORI E REGOLE DI CONVIVENZA.**

RELATORE il Presidente

Il progetto "Borgo Mazzini Smart Cohousing" (BMSC) prende avvio con la delibera del Consiglio di Amministrazione dell'ISRAA n. 9 del 07/03/2017. Da allora l'ISRAA ha sviluppato una serie articolata ed integrata di azioni che vengono così riassunte:

- presentazione dell'iniziative alle istituzioni: vengono presentate le idee generali di sviluppo ad esponenti istituzionali del Comune di Treviso, della Provincia di Treviso, della Regione del Veneto. Allo stesso tempo l'ISRAA aderisce a Treviso Smart Community;
- azioni di sensibilizzazione e di informazione alla cittadinanza: vengono organizzate due conferenze pubbliche sul tema del cohousing e, viene aperto nell'area di Borgo Mazzini un Laboratorio aperto al pubblico dove è possibile consultare tutta la documentazione relativa al progetto. Viene inoltre aperta una pagina facebook dedicata al progetto;
- avvio dei processi di progettazione partecipata: vengono attivati quattro gruppi di lavoro aperti ai cittadini con l'obiettivo di approfondire i seguenti argomenti; 1) socialità, inclusione, intergenerazionalità, solidarietà; 2) buon invecchiamento, sostegno all'autonomia e all'autodeterminazione; 3) sostenibilità economica e linee di finanziamento; 4) luoghi di vita, spazi abitativi e sociali, del verde, della sicurezza, dell'accessibilità.
- restituzione dei risultati raggiunti ai gruppi di lavoro: nel corso del 2015 sono stati presentati i risultati dei lavori dei gruppi in merito a tutti gli argomenti affrontati.

Successivamente il materiale prodotto è stato integrato in una serie articolata di documentazioni, tra cui i più importanti sono stati il progetto preliminare di BMSC, il successivo progetto definitivo,

l'elaborazione di un business plan, il progetto definitivo, l'approvazione del bando di vendita di alcuni beni finalizzati a finanziare parte dell'opera.
Complessivamente il progetto BMSC prevede la realizzazione di un complesso di 43 appartamenti in tre siti continui, da realizzarsi in tre stralci successivi:

- 1° stralcio) Pensionato Garzoni – 11 appartamenti;
- 2° stralcio) Complesso tre stabili "via Casa di Ricovero", "Casa Suore" e "Zin" – 11 appartamenti;
- 3° stralcio) complesso Umberto I° e area limitrofe – 21 appartamenti.

I lavori del primo stralcio sono iniziati, dopo le procedure di rito per l'aggiudicazione dei lavori alla Ditta Frimat, in data 29/03/2017. Come anticipato, si tratta della realizzazione di un lavoro di manutenzione straordinaria finalizzata alla realizzazione di 11 alloggi, con servizi comuni e spazi collettivi.
La consegna dei lavori è prevista, da crono programma, dopo 10 mesi dalla consegna del cantiere.
Nelle riunioni preliminari collegate alla progettazione partecipata del gruppo "Sociale" e del gruppo "Autonomia" sono stati forniti gli indirizzi circa i criteri per l'accesso a detti appartamenti, nonché in merito alle regole di convivenza ed alla carta dei valori.
Sulla base di queste premesse si rende ora necessario adottare un apposito regolamento, uno schema tipo di contratto di assegnazione, la carta dei valori e le regole di convivenza.
Considerati i tempi stretti di ultimazione dei lavori del primo stralcio, nelle more dell'elaborazione di un documento complessivo che riguardi il complesso dei 43 nuovi appartamenti, nonché dei 32 preesistenti, è necessario in questa prima fase predisporre quanto necessario con specifico riferimento al Pensionato Garzoni.
Ciò premesso;

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Preso atto di quanto esposto dal relatore;
- Visto lo schema di regolamento per l'accesso agli alloggi, lo schema di contratto di assegnazione e la carta dei valori e regole di convivenza della Residenza Tito Garzoni;
- preso atto dei pareri:

  - in ordine alla regolarità tecnica;

Parere favorevole	IL DIRETTORE COORDINATORE	

DELIBERA

1. di prendere atto delle premesse che si intendono qui integralmente trascritte;

2. di approvare il regolamento per l'accesso agli alloggi, lo schema di contratto di assegnazione, la carta dei valori e le regole di convivenza della Residenza Tito Garzoni, che si intende come materialmente allegato al presente atto;

3. di dare atto che il presente provvedimento è esecutivo dalla data della sua adozione, ai sensi dell'art. 20 del vigente Statuto, approvato con deliberazioni nn. 206 del 26.7.1999 e 249 del 30.08.1999 (Coreco n. 3999 del 9.9.99)

SIGLE
D:\delibera regolamento accesso garzoni.docx

Borgo Mazzini
Smart cohousing

Residenza Tito Garzoni - BMSC

- *Regolamento per l'assegnazione degli alloggi in cohousing della residenza Tito Garzoni*
- *Contratto di assegnazione di un alloggio nella residenza Tito Garzoni*
- *Regolamento della residenza Tito Garzoni*
- *Carta dei valori*

Istituto Servizio Ricovero e Assistenza Minori - TV -

Borgo Mazzini
Smart cohousing

L'ISRAA, con delibera 23/2013, ha avviato una nuova fase programmatoria con l'obiettivo di riqualificare il proprio patrimonio immobiliare in Borgo Mazzini, ponendo l'accento sulla qualità di vita che il centro storico di Treviso è potenzialmente in grado di offrire alle persone anziane, in termini di prospettive di invecchiamento. Il progetto che ne è nato si chiama Borgo Mazzini Smart Cohousing (BMSC) ed è il tentativo di integrare in un disegno unitario, l'architettura sociale, quella ambientale e quella economica per proporre una nuova risposta sociale al vivere e all'abitare degli anziani di oggi e di domani nella città di Treviso.
La modalità che si è ritenuto percorrere per l'attuazione di BMSC è quella della progettazione partecipata attraverso il coinvolgimento degli attori istituzionali, degli enti, delle organizzazioni pubbliche e private, imprese e cittadini, con lo scopo di illustrare le ipotesi elaborate, vagliare e accogliere i suggerimenti e le proposte pervenute nei tempi e modalità convenute.
A tale fine sono stati costituiti quattro gruppi di lavoro che hanno approfondito le seguenti aree tematiche:

- Relazioni sociali, integrazione sociale, coabitazione, spazi sociali, cultura;
- Servizi di supporto all'autonomia ed al benessere;
- Costi, sostenibilità economica, modalità di finanziamento;
- Ambiente, alloggi, aree private interne ed aree pubbliche, progettazione urbana.

Le informazioni raccolte e la successiva elaborazione sono il bagaglio culturale ed esperienziale di questo progetto. In particolare è stata confermata la volontà di realizzare un intervento di riqualificazione del patrimonio istituzionale dell'ente, con particolare riferimento agli immobili situati nel quadrilatero interno alle mura della città, tra Piazzale Burchiellati, Via Manzoni, Borgo Mazzini e Via Sant'Agostino, con epicentro l'Umberto I°, da dedicare, in linea con le finalità statutarie dell'Ente, agli anziani e alla loro qualità di vita.
Il risultato finale sarà la messa a disposizione di 43 alloggi, a cui si sommeranno i 32 mini alloggi già esistenti, il tutto aggregato secondo modelli di funzionamento che si ispirano alla vita in cohousing.
L'operazione prevede una realizzazione in tre stralci successivi, il primo dei quali è la residenza pensionato Tito Garzoni.

Istituto Serviziio Ricovero e Assistenza Anziani TV

Borgo Mazzini
Smart cohousing

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI IN COHOUSING DELLA RESIDENZA TITO GARZONI

La residenza Tito Garzoni si trova in Via Manzoni al civico 39. E' uno stabile ottocentesco in una zona centrale della città di Treviso dedicato a soluzioni abitative, per persone autonome nel periodo dell'invecchiamento, ispirato al modello del cohousing.
Al piano terra trovano collocazione gli spazi collettivi con ingresso, soggiorno, sala da pranzo, lavanderia, ripostigli e giardino interno.
L'edificio, che conta 11 alloggi autonomi abitabili ognuno da una o due persone, è privo di barriere architettoniche e soddisfa i criteri generali di accessibilità agli spazi. Gli arredi sono stati progettati con canoni ergonomici, funzionali anche in caso di disabilità, con la possibilità di muoversi negli appartamenti e più in generale nell'edificio in un contesto architettonico e sociale protetto.
Tra le dotazioni dell'edificio è previsto un impianto tecnologico e domotico in grado di soddisfare la sicurezza degli ambienti e della persona: sono installati rilevatori per la presenza di fumo, perdite d'acqua, sovraccarichi elettrici e sistemi di videosorveglianza e sensori per la sicurezza dei residenti in caso di difficoltà, anche di tipo sanitario, all'interno dell'alloggio.

Per accedere come fruitori, singoli o in coppia, è necessario inoltrare una specifica domanda corredata di una serie di informazioni utili a costruire, ed eventualmente aggiornare, la graduatoria di accesso.
La domanda di assegnazione di un alloggio del Pensionato Tito Garzoni prevede la sottoscrizione di un formale impegno di adesione al progetto di cohousing.

1 - REQUISITI DI ACCESSO

I requisiti generali per la formazione della graduatoria di merito per l'acceso sono tre:

- l'età all'ingresso;
- il profilo di autonomia ed idoneità a gestire l'alloggio;
- la garanzia economica.

Età all'ingresso:

In caso di domanda singola il richiedente deve avere un'età compresa tra i 60 e gli 80 anni. In caso di domanda di una coppia di persone, entrambi non devono avere superato gli 80 anni ed almeno un componente deve avere almeno 60 anni compiuti.

Profilo di autonomia ed idoneità a gestire l'alloggio

Le persone che inoltrano domanda di accesso al Pensionato Garzoni devono avere, al momento della domanda, il "profilo 1" (lucido, autonomo) della scheda SVAMA della Regione Veneto. Nel caso specifico il profilo è da intendersi come di seguito precisato:
- per la <u>dimensione cognitiva</u> il punteggio allo SPMQ deve essere compreso tra 0 e 3;
- per la <u>dimensione mobilità</u> il punteggio "Barthel mobilità" deve essere compreso tra 0 e 5;
- per la <u>dimensione funzionale</u> il punteggio "Barthel ADL" deve essere compreso tra 0 e 3;
- per la <u>necessità di assistenza infermieristica</u> il punteggio deve essere compreso tra 0 e 5.

Garanzia economica

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

Istituto Ricovero e Assistenza Anziani - IRA

2 - CRITERI PER L' ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

La garanzia economica costituisce presupposto per l'accettazione della richiesta di essere inseriti nella graduatoria per l'accesso al Pensionato Garzoni.

I criteri di assegnazione dei punteggi sono i seguenti:

- Età range 1 - 3
- Residenza range 1 – 4
- Partecipazione BMSC range 0 - 2

L'età

Il punteggio a questa variabile viene ottenuto

- Età compresa tra i 60 e i 65 anni compiuti punti 3
- Età compresa tra i 66 e i 70 anni compiuti punti 2.33
- Età compresa tra i 71 e i 75 anni compiuti punti 1.66
- Età compresa tra i 76 e gli 80 anni compiuti punti 1

La residenza

Il punteggio a questa variabile viene ottenuto

- Residenza nel Comune di Treviso punti 4
- Residenza nella Provincia di Treviso punti 3
- Residenza Comune del Veneto punti 2
- Residenza fuori Veneto punti 1

Avere partecipato e partecipare ai percorsi BMSC (certificazione) punti 2

3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda è presentata all'Ufficio Protocollo dell'Ente, allegando alla stessa:

- Richiesta di accoglienza Residenza Tito Garzoni – BMSC
- Atto di impegno – Residenza Tito Garzoni - BMSC

I moduli sono disponibili nella sede amministrativa dell'ISRAA, presso l'Ufficio di Borgo Mazzini Smart Cohousing, o sul sito web www.israa.it

4 - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

L'ISRAA sulla base delle domande presentate formerà una graduatoria di diritto all'assegnazione dell'alloggio sommando i rispettivi punteggi ottenuti secondo i criteri considerati (età, residenza, partecipazione BMSC).

Nel caso di pari punteggio si terrà in considerazione l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Le graduatorie vengono aggiornate con cadenza semestrale.

Il diritto di graduatoria, secondo la posizione occupata, si intende assegnato alla firma del contratto preliminare di accesso che si intende valido se vengono mantenute nel tempo le condizioni che hanno permesso la specifica collocazione in graduatoria. La collocazione in graduatoria non fissata da contratto preliminare si intende variabile in funzione delle nuove domande o del cambiamento delle condizioni (età e autonomia) per l'accesso alla stessa.

5 - RISERVA DEGLI ALLOGGI PER L'ACCESSO CON FORME DI FINANZIAMENTO DEL PROGETTO BMSC

Il progetto BMSC richiede all'ISRAA un notevole impegno economico. Per questo viene prevista la possibilità di accedere in via diretta, per una quota degli alloggi, alle persone che manifestano formalmente l'intenzione di partecipare economicamente, anche in via anticipata rispetto all'effettivo ingresso, alla realizzazione del progetto medesimo secondo modalità e criteri definiti

dall'amministrazione, con piena garanzia per i fruitori.
Le proposte di partecipazione si riassumono in tre categorie: finanziamento con liquidità, cessione di immobili e stipula di vitalizio.
Il Consiglio d'Amministrazione dell'ISRAA ha la facoltà di riservare alcuni alloggi per coloro che finanzieranno il progetto di cohousing stipulando dei preliminari secondo una delle tre categorie citate.

6 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE ED AMMINISTRATIVE
Gli aspetti amministrativi ed organizzativi relativi all'iter per la formazione delle graduatorie a partire dalla presentazione della domanda, sono di competenza dell'Ufficio BMSC; l'assegnazione viene disposta, sulla base della graduatoria, con una disposizione del Direttore o di altro soggetto da lui delegato. Le assegnazioni con forme di finanziamento, sono disposte dal Consiglio di Amministrazione.
Dopo l'assegnazione viene sottoscritto tra le parti il contratto tipo approvato con il presente provvedimento.

7 - CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI
Le planimetrie degli appartamenti possono essere consultate sul sito web dell'ISRAA –www.israa.it, o presso gli uffici amministrativi dell'ISRAA in Borgo Mazzini, 48.
Le dimensioni degli alloggi sono le seguenti:

	Alloggi
n. 1	Mq. 45.30
n. 2	Mq. 45.95
n. 3	Mq. 44.05
n. 4	Mq. 37.97
n. 5	Mq. 39.22
n. 6	Mq. 48.96
n. 7	Mq. 46.12
n. 8	Mq. 46.69
n. 9	Mq. 38.04
n. 10	Mq. 39.31
n. 11	Mq. 50.46

8 - CANONE MENSILE
Il canone viene stabilito annualmente dal Consiglio di Amministrazione.
Sono previsti due canoni, uno per gli alloggi con superficie inferiori ai 40 mq e uno per gli alloggi con superficie superiore ai 40 mq.
Nel caso l'alloggio venga abitato da una coppia, viene prevista una maggiorazione del 30%.

9) SERVIZI
Con la firma del contratto di assegnazione dell'alloggio, vengono assicurati al firmatario una serie di servizi, compresi nel canone mensile, dettagliatamente elencati nel contratto stesso ed a cui si rimanda. Allo stesso tempo, qualora necessario, è possibile fruire di servizi a pagamento secondo i criteri e le modalità previste dal contratto medesimo con le tariffe approvate annualmente dal Consiglio di Amministrazione.

Borgo Mazzini
Smart cohousing

CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO
NELLA RESIDENZA TITO GARZONI

Premesso che l'ISRAA di Treviso ha realizzato la residenza Tito Garzoni, all'interno del progetto di Borgo Mazzini Smart Cohousing, costituita da 11 alloggi, da assegnare a persone anziane in grado di condurre una vita autonoma.

Premesso che le modalità di assegnazione degli alloggi sono regolamentate dalla deliberazione n _____.

Vista la disposizione di assegnazione: _____

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA

ISRAA (Istituto per Servizi di Ricovero e Assistenza agli Anziani) con sede in Borgo Mazzini n. 48, Treviso, Cod. Fisc. 80007210265, di seguito denominato Ente, rappresentato dal Direttore, assegna:

al Signor/a _____

nato/a a _____ il _____

e residente _____

che accetta l'alloggio n. _____ sito in Treviso, Via Manzoni n _____, per complessivi mq _____, il tutto come da planimetria allegata sub A).

L'immobile è catastalmente censito in Comune di Treviso, Sez. _____.

L'assegnazione è regolata dalle seguenti condizioni

ARTICOLO 1
(oggetto del contratto)

L'Ente assegna al signor/a _____ l'alloggio sito nella residenza Tito Garzoni di Via Manzoni, al civico _____ interno numero _____.
L'assegnazione viene effettuata ad esclusivo uso abitativo dell'assegnatario. E' vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione d'uso dei locali medesimi. I locali sono consegnati all'assegnatario tinteggiati ed arredati dei mobili e delle attrezzature di cui all'elenco allegato sub B).
E' consentito ai residenti di arredare l'alloggio con mobili personali, fatta salva la salvaguardia delle condizioni di sicurezza.
Il possesso e l'utilizzo negli alloggi di apparecchi elettrodomestici e di altri oggetti potenzialmente pericolosi è subordinato al rispetto delle seguenti regole:

Istituto Servizio Ricovero e Assistenza Anziani - TV -

- gli apparecchi devono avere caratteristiche di sicurezza certificata (apposita marcatura CE);
- le condizioni fisiche del residente ne devono garantire un uso appropriato;
- il carico elettrico lo consenta.

Con la firma del presente contratto l'assegnatario dichiara di accettare i locali nello stato di fatto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori e s'impegna a riconsegnarlo alla scadenza nello stesso identico stato, salvo il deperimento d'uso. In caso contrario viene previsto il risarcimento delle spese per la rimessa in pristino.

ARTICOLO 2
(durata del contratto)

Il contratto decorre dalla data del _____ e si intende effettuato a tempo indeterminato. Il contratto si risolve ai sensi dell'articolo 1453 e dell'articolo 1456 del C.C., nei casi espressamente indicati nell'articolo 8. L'assegnatario potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, purché ne dia avviso all'Ente mediante comunicazione formale almeno 3 (tre) mesi prima della data prevista per il rilascio. Nel periodo di pre-avviso il residente autorizza il personale preposto dell'ISRAA ad effettuare le visite nell'alloggio con le persone in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio in ISRAA.

ARTICOLO 3
(corrispettivo)

Il corrispettivo viene stabilito in € _____ mensili e comprende oltre all'uso dell'alloggio i servizi di cui all'elenco allegato sub C).
Il corrispettivo pattuito potrà essere annualmente aggiornato dall'Ente, contestualmente alla modifica delle rette di soggiorno nelle residenze, in relazione all'aumento del costo della vita e dell'equilibrio economico del servizio.
Il canone mensile dovrà essere corrisposto, entro il 5 di ogni mese per il mese stesso, presso il Tesoriere con le modalità di pagamento indicate dall'Ente. Forme diverse di pagamento possono essere previste solo se formalmente accettate dall'amministrazione.
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.

ARTICOLO 4
(servizi compresi nel canone)

- accoglimento e inserimento nel progetto Borgo Mazzini Smart Cohousing;
- utilizzo dell'unità abitativa scelta dal Contraente, di cui al successivo capoverso;
- fornitura dell'energia elettrica, fino al limite annuo stabilito dall'Ente, per l'illuminazione e la forza motrice;
- fornitura del gas per riscaldamento e l'acqua calda, fino al limite annuo stabilito dall'Ente;
- tassa asporto rifiuti;
- canone fognatura e depurazione acque;
- pulizia canne fumarie;
- spurgo dei pozzi neri;
- fornitura settimanale della biancheria piana (da letto, da bagno, da tavola);
- pulizia settimanale degli spazi comuni;
- pulizia straordinarie dell'unità abitativa (indicativamente nei mesi di giugno e dicembre);
- possibilità di usare, in turni prestabiliti, una lavatrice ed un'asciugatrice centralizzata per il bucato personale;

- servizi di manutenzione ordinaria all'unità abitativa e relativi impianti, con esclusione delle riparazioni conseguenti a danni provocati dalla negligenza nell'uso dell'unità abitativa e delle attrezzature utilizzate al suo interno;
- servizi di monitoraggio, anche in remoto, finalizzati al mantenimento della condizione di salute e di sicurezza;
- servizi di animazione, anche organizzati presso la residenza Casa Albergo;
- servizi di primo e pronto intervento in caso di emergenza;
- supporto professionale consulenziale per il sostegno della domiciliarità;
- sistema di sicurezza ambientale.

ARTICOLO 5
(servizi a pagamento)

Secondo necessità, il fruitore potrà facoltativamente richiedere all'ISRAA l'attivazione di servizi, a titolo oneroso, per interventi vari a favore della persona e/o dell'immobile e/o per le attività della vita quotidiana.
Tra questi:
- il servizio di lavanderia per gli indumenti personali;
- il servizio di ristorazione presso la residenza Casa Albergo o attraverso il servizio "pasti a domicilio";
- i servizi sociali, assistenziali e sanitari (ad es. OSS, infermiere, fisioterapista, psicologo, logopedista, educatore, assistente sociale, ecc.) a supporto del mantenimento e recupero dell'autonomia, non compresi nei servizi di cui all'articolo 1;
- il consumo di energia elettrica eccedente il limite stabilito di cui all'articolo 1 comma 1 lettera d);
- il consumo di gas per riscaldamento eccedenti il limite stabilito di cui all'articolo 1 comma 1 lettera e).

ARTICOLO 6
(ospitalità di terzi nei locali assegnati)

Senza il preventivo consenso scritto dell'Ente, l'assegnatario non potrà ospitare terze persone (ivi compresi familiari e personale incaricato dell'assistenza) per periodi superiori ai 30 giorni, né cedere il presente contratto, sublocare o dare in comodato l'immobile assegnato. Per ospitalità superiori ai 30 giorni, e con il consenso dell'Ente, dovrà essere corrisposta la maggiorazione nel canone per l'occupazione dell'alloggio da parte di una coppia.

ARTICOLO 7
(modifiche e custodia)

L'assegnatario non potrà apportare modifiche di qualsivoglia natura ed entità ai locali assegnati. In ogni caso eventuali innovazioni o migliorie, anche di natura strutturale ed estetica, eventualmente autorizzate dall'Ente, saranno a totale carico dell'assegnatario e rimarranno allo scadere del contratto a totale beneficio dell'Ente senza che l'assegnatario possa pretendere rimborsi, compensi o indennità di sorta. Resta salvo, in ogni caso, il diritto dell'Ente di pretendere la restituzione dei locali nello stato originario a spese dell'assegnatario medesimo. In particolare l'esecuzione, senza l'autorizzazione dell'Ente proprietario, da parte dell'assegnatario di opere per le quali disposizioni legislative, anche future, e regolamenti in materia edilizia prevedono il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
L'assegnatario è costituito custode delle cose assegnate e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento anche se derivanti da incendio, stillicidio, fughe di gas od altre cause, qualora non

provi che siano accaduti per fatto non imputabile a sua colpa, negligenza od abuso.

ARTICOLO 8
(cause di risoluzione del contratto)

Costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del codice civile:
- il mancato pagamento nei termini previsti del corrispettivo di cui all'articolo 3;
- il mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto.

Costituiscono causa di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile:
1. una condotta del residente non rispettosa dei locali e delle attrezzature assegnate, tale da recare grave pregiudizio alla loro integrità;
2. una condotta del residente che rechi molestia agli altri assegnatari e comunque non rispetti le normali regole di civile convivenza;
3. il mancato rispetto delle disposizioni contenute nella carta dei valori e regolamento, che abbia le caratteristiche della gravità e ripetitività.
4. la perdita da parte dell'assegnatario, per motivi di salute, della capacità di gestire autonomamente l'alloggio assegnato.

Nell'ipotesi di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del presente articolo la sussistenza delle condizioni previste per la risoluzione del contratto saranno oggetto di valutazione motivata da parte del responsabile di BMSC, avvalendosi delle competenze professionali dell'Unità Operativa Interna appositamente costituita.
Qualora sussistano le condizione di risoluzione di cui al presente articolo l'Ente potrà recedere unilateralmente con effetto immediato dall'impegno contrattuale e pretendere la restituzione dell'immobile.
Nell'ipotesi di cui al precedente punto 4, previa acquisizione della garanzia di copertura delle relative rette e nel rispetto delle norme di settore, l'Ente potrà accogliere l'assegnatario dell'alloggio in un dei propri centri di servizio per anziani.

ARTICOLO 9
(cauzione)

L'assegnatario, a garanzia degli obblighi contrattuali, verserà una cauzione infruttifera (pari a tre mensilità del corrispettivo di cui all'articolo 3).
La cauzione resta vincolata fino al termine del rapporto contrattuale e sarà restituita all'assegnatario solo dopo che sia stato verificato il rispetto di quanto previsto dall'articolo 1 ultimo comma e l'assenza di ogni altra pendenza.

ARTICOLO 10
(esenzione responsabilità)

L'assegnatario esonera espressamente l'Ente da ogni responsabilità civile per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo o da omissione di terzi, ivi compresi furti con o senza scasso, rapine e atti di vandalismo, nonché da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause fortuite o di forza maggiore.

ARTICOLO 11
(domicilio e foro competente)

Per tutti gli effetti anche esecutivi del presente contratto, il conduttore elegge domicilio nell'immobile assegnato.
Nel caso dell'instaurarsi di controversie inerenti l'applicazione ed esecuzione del presente

contratto, le parti contraenti eleggono sin da ora a Foro esclusivo competente quello di Treviso.

ARTICOLO 12
(normativa)

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile. Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto non rientra nell'ambito di applicazione delle leggi speciali in materia di locazione. (legge 392/1978 e legge 9 dicembre 1998 n. 431 sue successive modifiche ed integrazione).

ARTICOLO 13
(carta dei valori e regolamento)

Con la firma del presente contratto l'assegnatario dichiara di aver preso visione e di accettare la carta dei valori e il regolamento della Residenza Tito Garzoni approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____ e si impegna a rispettare i regolamenti che verranno successivamente adottati dall'Ente per regolare la pacifica convivenza nella residenza. L'Ente si impegna a comunicare formalmente agli assegnatari i provvedimenti che verranno successivamente adottati.

ARTICOLO 14
(spese)

Il presente contratto, redatto in duplice copia, in forma di scrittura privata, è soggetto a registrazione e all'imposta di bollo solo in caso d'uso.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Treviso, lì

per l'ISRAA _____

L' ASSEGNATARIO _____

APPROVAZIONE SPECIFICA: A' sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, dichiariamo di aver preso visione e di approvare ed accettare specificamente le condizioni di cui agli articoli n. 3; 6; 8; 9.

Treviso, lì_____

L'ASSEGNATARIO

_____

All. A) PLANIMETRIA LOCALI
All. B) ELENCO MOBILI ED ATTREZZATURE
All. C) REGOLAMENTO DELLA RESIDENZA TITO GARZONI – BMSC
All. D) CARTA DEI VALORI

Borgo Mazzini
Smart cohousing

REGOLAMENTO DELLA RESIDENZA TITO GARZONI - BMSC

Articolo 1)

Il pensionato Tito Garzoni è costituita da 11 unità abitative e da alcuni spazi 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, le scale di accesso ai piani superiori, gli ascensori 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, metano e le condutture varie sino ai singoli contatori, gli impianti tecnologici e domotici per la sicurezza degli alloggi e della persona;
f) gli spazi di ritrovo comune e la lavanderia.

Articolo 3)

Nella organizzazione del progetto BMSC è prevista la figura del "*community manager*". Si tratta di un professionista che integra tutte le risorse del sistema BMSC in modo da rendere la residenza un luogo di vita sereno, sicuro, assistito. Garantisce e integra i servizi e promuove una crescita dei legami di reciprocità e solidarietà, di responsabilità sociale e di consapevolezza del vivere insieme tra i residenti e tra loro e la comunità.
Nell'ambito del cohousing il *community manager* facilita la partecipazione attivo dei residenti al fine di garantire lo sviluppo di modelli di convivenza positiva e pro attiva, garantendo la libertà e l'autodeterminazione di ognuno, avvalendosi anche di risorse e servizi quali il volontariato, la banca del tempo, il portierato sociale, ecc.
Il community manager assicura la corretta gestione dei luoghi e degli spazi, favorendo forme di empowerment, coinvolgendo sia i residenti che i sistema dei servizi pubblici e privati.

Articolo 4)

I residenti sono invitati a partecipare alla vita della residenza curando le relazioni tra i vicini di casa, secondo i principi di reciprocità, disponibilità e rispetto, anche attraverso la partecipazione alle riunioni convocate dal *community manager*, rispettando per quanto possibile le decisioni che ne conseguono.
Il comportamento dei singoli assegnatari deve essere improntato alle regole del vivere civile e di buon vicinato, nel rispetto di ogni norma condominiale, condividendo e accettando i valori del progetto di Borgo Mazzini Smart Cohousing.
Ognuno avrà cura di non arrecare in alcun modo disturbo ai vicini o danno alle parti comuni.

Si individuano le seguenti buone prassi:
- non usare fiamme libere (fuochi, candele, ecc.);
- non detenere nell'alloggio materiale infiammabile o facilmente combustibile;
- non usare fornelli a gas, alcool e piastre elettriche diverse da quelle fornite;
- evitare di 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;

- non tenere animali domestici che possano arrecare molestia agli altri inquilini o danni all' immobile;
- non esercitare nell'appartamento o nelle parti comuni commerci, arti o mestieri;
- non tenere feste o riunioni rumorose che possano comunque arrecare disturbo o molestia agli altri residenti ed alla pubblica quiete;
- non lasciare aperti i rubinetti dell'acqua, gettare nei lavandini e negli altri apparecchi igienici oggetti che possano ostruire i condotti;
- non tenere il volume di radio, televisori, impianti stereofonici in modo tale da recare disturbo e molestia agli altri inquilini, specialmente nelle ore di riposo (d'inverno dalle ore 22.00 alle ore 7.30, d'estate dalle ore 23.00 alle ore 7.00 e dalle ore 13.30 alle ore 16);

Nelle parti comuni si fa inoltre divieto:
- di occupare, anche temporaneamente, gli spazi comuni, l'androne, il cortile, le scale, i pianerottoli, ecc. con materiale e oggetti;
- di occupare l'area comune con sedie, tavoli, panche o altro;
- di lasciare aperto il portone d'ingresso;
- 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;
- 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;
- di tenere secchi o sacchetti di immondizie sui pianerottoli;
- di far accedere nell'ascensore ragazzi di età inferiore ai 12 anni se non accompagnati;
- di appoggiare biciclette, motociclette od altro ai muri esterni del fabbricato ed introdurle nell' entrata del fabbricato stesso.

Si raccomanda agli assegnatari di:
- 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;
- 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 (ad es. il frigorifero);
- evitare di utilizzare spine multiple;
- 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;
- evitare di fumare a letto. Tale abitudine è una delle principali cause di incendio nelle abitazioni. Spegnere accuratamente le sigarette;
- 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;

Articolo 5)

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 ISRAA per eventuali verifiche tecniche.

Articolo 6)

Nel caso di assenze brevi (due giorni) o lunghe, assicurarsi di avere eseguito diligentemente le operazioni sopra indicate e informare il community manager di BMSC.
Ogni assegnatario è tenuto a dare sollecitamente notizia al community manager o a persona dallo stesso indicata, di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nel proprio

alloggio o nelle parti comuni dell'edificio. 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 7)

Gli assegnatari degli alloggi possono usufruire di una lavanderia in comune per il bucato degli effetti personali. Le modalità d'uso degli apparecchi sono regolate dalle disposizioni del community manager, 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 o balconi.

Articolo 8)

Per ogni segnalazione o richiesta relativa al corretto svolgimento della convivenza e l'efficiente erogazione dei servizi, i residenti potranno rivolgersi al *community manager*.

Articolo 9)

Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le norme di legge e le altre disposizioni in materia di Pubblica Sicurezza, di Igiene e Polizia Urbana.

Approvato con deliberazione n. _____

Borgo Mazzini
Smart cohousing

LA CARTA DEI VALORI

Al fine di costituire una comunità di residenti dove la persona e le relazioni tra le persone assumono un valore centrale, per promuovere un buon invecchiamento ottimizzando le opportunità per la salute, la partecipazione e la sicurezza, l'ISRAA adotta la presente Carta dei Valori come risultato del percorso di progettazione partecipata di Borgo Mazzini Smart Cohousing.
Con l'accettazione dei criteri, delle idee e dei valori di Borgo Mazzini Smart Cohounsig, ogni residente del cohousing si impegna a:

1. promuovere uno *stilo di vita sano*, partecipando in modo attivo alla vita di comunità;
2. *partecipare alle riunioni e alle assemblee* promosse con e tra i residenti e i loro rappresentanti:
3. favorire *le relazioni sociali*, a seconda delle proprie possibilità, creando occasioni di incontro che siano accoglienti e inclusive;
4. favorire il *senso di appartenenza* alla comunità, in base alle proprie competenze e risorse, promuovendo una comunità dinamica, vitale e con confini aperti verso l'esterno:
5. promuovere il *vicinato solidale* attraverso la condivisione di valori, l'amicizia e la collaborazione, la convivialità e la positività;
6. promuovere la *solidarietà intergenerazionale*, con occasioni di incontro e di apprendimento, nello scambio, nella reciprocità, nell'ascolto e nell'apertura tra generazioni;
7. contribuire a sviluppare *il capitale sociale* di BMSC, mettendo a disposizione conoscenze, abilità, interessi e risorse, relazionandosi con senso di reciprocità e mutuo riconoscimento;
8. dare valore al *vicinato*, recuperando le buone relazioni e riconoscendo l'importanza dell'inclusione sociale;
9. mettersi a disposizione degli altri rispettando la privacy e il desiderio di riservatezza di ciascuno, attraverso forme di *volontariato informale o organizzato* (es. Banca del Tempo o Portierato Sociale);
10. promuovere un *borgo solidale* , come luogo di vita e progettualità, dove le interazioni sociali e lo stare assieme siano una risposta contro l'emarginazione e la solitudine.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Treviso, lì

Il residente

Letto, approvato, viene sottoscritto

IL PRESIDENTE

.....

I CONSIGLIERI

.....

.....

.....

.....

IL DIRETTORE

.....

Il sottoscritto Direttore Coordinatore dell'Istituto per Servizi di Ricovero e Assistenza agli Anziani di Treviso certifica che copia informatica del presente decreto, ai sensi dell'art. 20 del vigente Statuto dell'Ente e dell'art. 1 del Regolamento adottato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione I.S.R.A.A. nr. 14 del 04.03.2011, venne pubblicata all'Albo Telematico il giorno di ……04.09.2017…… *e che non venne presentato alcun reclamo.*

IL DIRETTORE

……