



**Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni ETS**

DOC.000-CARTA DEI SERVIZI MINIALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI.REV.01.05.2026

---



**FONDAZIONE "G. e G. RONZONI" ETS**  
**MINI ALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI**  
**CARTA DEI SERVIZI**

**Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni ETS - Via degli Orti, 14 - 21023 Besozzo (VA)**

Tel. 0332 770216 – e-mail: [info@fondazioneronzoni.it](mailto:info@fondazioneronzoni.it) – PEC: [fondazioneronzoni@pec.it](mailto:fondazioneronzoni@pec.it)

C.F. 83000410122 – P. IVA 00666710124 – R.E.A. 289632 - [www.fondazioneronzoni.it](http://www.fondazioneronzoni.it)



## MINI ALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI

### **PREMESSE**

La Fondazione “Giuseppe e Giuliana Ronzoni” ha realizzato 8 mini – appartamenti destinati a persone anziane autosufficienti. I destinatari del progetto vengono individuati in persone anziane autosufficienti con età superiore o uguale ai 65 anni. Nel caso in cui si tratti di una coppia di anziani, il limite d’età è circoscritto al raggiungimento della predetta soglia da parte di almeno uno degli anziani richiedenti il servizio.

I mini appartamenti sono stati concepiti con la finalità di offrire uno spazio adeguato e attrezzato per i bisogni della persona anziana, valorizzando e stimolando l’iniziativa personale e l’autosufficienza, garantendo al tempo stesso una reperibilità da parte del personale della RSA in caso di bisogni urgenti o problemi di carattere sanitario di giorno come di notte.

Le persone anziane destinatarie del servizio realizzato con la creazione dei Mini Alloggi possono scegliere tra un ventaglio di servizi accessori che rendano più semplice e confortevole la quotidianità.

### **DESCRIZIONE DEI MINI APPARTAMENTI :**

I Mini Alloggi sono 8 di metratura di circa 45 metri quadrati più balcone, dotati di soggiorno con angolo cottura, locale camera da letto, servizio igienico. Nei Mini Appartamenti vi è la possibilità di collocare televisore e telefono personale. In ogni Mini Appartamento è stato inserito un impianto di sicurezza per chiamata d’emergenza per ragioni sanitarie, oltre ad un citofono per l’apertura degli ingressi.

L’immobile è dotato di ascensore.

### **SERVIZI OFFERTI e COMPRESI NEL CANONE DI LOCAZIONE:**

- ❖ Arredamento base del Mini Appartamento.
- ❖ Riscaldamento, Acqua ed Energia Elettrica
- ❖ Pulizie Condominiali (luoghi e spazi comuni)
- ❖ Servizio Sanitario di Gestione Emergenze
- ❖ Servizio Animazione (possibilità di partecipazione alle attività organizzate dalla RSA)
- ❖ Pulizie del Mini Appartamento 1 volta la settimana
- ❖ Lavaggio biancheria piana (settimanale)



## **SERVIZI ACCESSORI A PAGAMENTO:**

- ❖ Pulizia periodica del Mini Appartamento, oltre quella settimanale
- ❖ Servizio di Lavanderia, oltre la biancheria piana
- ❖ Servizio di Pensione (pranzo e cena) con o senza consegna a domicilio
- ❖ Servizio Infermieristico
- ❖ Servizio di assistenza per l'igiene personale
- ❖ Servizio Diagnostico
- ❖ Servizio Parrucchiera
- ❖ Servizio estetista

## **QUESTIONARIO DI SODDISFAZIONE PER GLI UTENTI ED I LORO FAMILIARI**

Nostro impegno è fornire servizi di qualità, a tal fine risulta importante il benessere percepiti dagli utenti e dai familiari che può essere valutato attraverso il questionario di soddisfazione. Il questionario, somministrato periodicamente, aiuta ad evidenziare criticità, eventuali disservizi ed a migliorare le prestazioni offerte. I risultati del questionario di soddisfazione vengono analizzati dalla Direzione della Fondazione e portati a conoscenza del Consiglio d'Amministrazione. L'analisi dei dati viene riportata su grafico e pubblicizzata mediante affissione nelle bacheche della struttura e sul sito internet. E' sempre possibile comunque inoltrare le proprie lamentele, osservazioni, consigli, chiedendo un colloquio con la Direzione o con i Responsabili dei vari servizi.

## **CODICE ETICO, MODELLO ORGANIZZATIVO, SEGNALAZIONI PROTETTE**

La Fondazione ha adottato il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D. Lgs. n. 231/2001 ed il Codice Etico, ha inoltre nominato l'Organismo di Vigilanza con funzioni di organo monocratico che cura anche la disciplina delle segnalazioni protette "Whistleblowing".



# Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni ETS

DOC.000-CARTA DEI SERVIZI MINIALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI.REV.01.05.2026

## **COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, PRESIDENTE, VICE PRESIDENTE**

### **E ORGANI DI DIREZIONE**

La Fondazione è retta da un Consiglio d'Amministrazione, l'attuale si è insediato in data 5 maggio 2023, che a norma dell'art. 6 dello Statuto, risulta così composto:

<i>DON GIUSEPPE ANDREOLI</i>	Parroco pro-tempore di Besozzo
<i>OSSOLA FRANCESCO</i>	Membro di nomina della Congregazione delle Suore di Santa Croce di Besozzo
<i>CARRETTA ADELE MARIA</i>	Membro di nomina comunale (Comune di Besozzo)
<i>SCACCABAROZZI DILETTA</i>	Membro di nomina comunale (Comune di Besozzo)
<i>SOMA RENATO</i>	Membro di nomina comunale (Comune di Besozzo)

Dalla data del proprio insediamento – 5 maggio 2023 - decorre la durata quadriennale del mandato secondo quanto previsto dall'art. 6 dello Statuto e pertanto fino al 5 maggio 2027.

Ai sensi dell'art. 12 – comma 1 – dello Statuto, con deliberazione n. 29 del 5 maggio 2023, è stato eletto Presidente della Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni il  
*Dott. RENATO SOMA*

Ai sensi dell'art. 12 – comma 2 – dello Statuto, con deliberazione n. 30 del 5 maggio 2023, è stata eletta Vice-Presidente della Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni la Consigliera *Dott.ssa ADELE MARIA CARRETTA*

### **La Direzione e lo staff organizzativo dell'Ente è così composto:**

Direttore Generale con funzioni di segretario del Consiglio d'Amministrazione:

*FABIO DEL TORCHIO*

Responsabile sanitario: *Dott. OGIEN MATAN*

Coordinatore di struttura: *IP KATIA CAPPELLETTI*



## REGOLAMENTO

### ART 1. DEFINIZIONE DEL SERVIZIO

La Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni ha costruito 8 Mini Appartamenti per anziani autosufficienti o semi autosufficienti, volti a creare una realtà residenziale autonoma supportata dai servizi della Fondazione. Il Servizio è principalmente di tipo abitativo, con l'aggiunta di servizi rientranti nella tariffa di locazione. Altri servizi, come specificati nelle premesse, possono essere aggiunti, contro corrispettivo, su richiesta dei fruitori delle unità abitative.

### ART 2. DESTINATARI DEL SERVIZIO

Possono presentare domanda:

- Persone anziane autosufficienti con età maggiore o uguale ai 65 anni compiuti
- Coppia di anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti di cui almeno uno abbia compiuto i 65 anni di età. In caso di parziale autosufficienza di uno dei due anziani, l'altro deve garantirne l'assistenza adeguata.
- Il Mini Appartamento potrà essere occupato da una singola persona anziana, nonché da una coppia di anziani.

### ART 3. MODALITA' DI AMMISSIONE

L'ammissione alle Unità Abitative è subordinata alla presentazione di regolare domanda di ammissione. Tale domanda viene valutata dalla Unità Operativa Interna, nominata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, che rilascia parere circa la possibilità o meno per il/i richiedente/i di accedere ai Mini Appartamenti, sulla base dell'autosufficienza. Tale parere viene proposto al Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ente che, sentito il Consiglio, valuterà la domanda sulla base del punteggio. A tal proposito la Commissione assegnerà un punteggio in base alle condizioni di salute, che verrà sommato agli altri, in seguito specificati.

### ART 3.bis MODALITA' DI AMMISSIONE – casi particolari

Verranno prese in considerazione in modo prioritario le domande presentate da persone che abbiano i seguenti requisiti:

- Iscrizione presso l'anagrafe dei cittadini residenti del Comune di Besozzo da almeno 3 anni precedenti alla domanda di ammissione +5 p.ti
- Essere originari di Besozzo +3 p.ti
- Iscrizione presso l'anagrafe dei cittadini residenti in un Comune confinante con Besozzo nel quale non vi sia una Casa di Riposo o comunque una struttura di assistenza agli anziani +2 p.ti



- Essere in possesso di un Contratto di Locazione in fase di scadenza, o aver ricevuto uno sfratto +2 p.ti
- Aver ricevuto uno sfratto esecutivo +5 p.ti
- Essere ospite presso un'abitazione altrui e non avere intestato alcun immobile + 5 p.ti

Tali punteggi verranno aggiunti al punteggio definito dall'Unità Operativa Interna, che sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio d'Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione può agire in deroga a quanto sopra in casi particolari di urgenza e/o gravità, e di situazioni non previste dal presente regolamento.

## ART 4. TARIFFE

Il canone di locazione mensile, comprendente i servizi sopracitati è il seguente:

- CANONE MENSILE **€ 900,00**

Il canone sarà soggetto a variazioni in base all'ISTAT.

## ART 5. PAGAMENTO

Il canone viene corrisposto mensilmente in via anticipata entro il 10 del mese stesso, tramite procedura SEPA (ex R.I.D. bancario).

All'atto dell'ammissione al Mini Appartamento verrà richiesto il versamento di un deposito cauzionale pari a 3 mensilità – sulla base del canone – .

Tale deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla cessazione del rapporto di locazione, con le modalità previste nel contratto.

## ART 6. TRASFERIMENTO IN RSA

Qualora le condizioni di salute dell'Affittuario/i dovessero peggiorare o comunque non rendessero più possibile l'autonomia quotidiana alla base della possibilità di usufruire del servizio del Mini Appartamento su domanda dell'interessato o proprio convivente, il Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ente, sentito il Consiglio, sentito il parere del Responsabile Sanitario della Fondazione, può prevedere al trasferimento diretto in un posto letto nella RSA. Nel caso in cui il posto letto non fosse disponibile, verrà inserita la richiesta in lista d'attesa in posizione preferenziale.

## ART 7. DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto del servizio residenziale viene stipulato per la durata di anni 1 (uno) rinnovabile.

## ART 8. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle vigenti norme di legge.



## BOZZA CONTRATTO DI SERVIZIO RESIDENZIALE DEI MINI ALLOGGI PER PERSONE ANZIANE

Tra

La FONDAZIONE GIUSEPPE E GIULIANA RONZONI con sede legale e amministrativa in Besozzo (VA), Via degli orti n. 14, in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, domiciliato/a per la carica presso la Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni, via degli orti n.14 a Besozzo (VA), di seguito denominata "Fondazione"

e

il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ di seguito denominato semplicemente "Assegnatario"

### PREMESSO

- che l'art. 2, comma 2, lettera b) dello Statuto della Fondazione prevede di svolgere le seguenti attività: "Offerta di servizi assistenziali, socio-sanitari, sanitari sia di natura residenziale che semiresidenziale che ambulatoriale che domiciliare ed altre finalità di rilevanza sociale volte a migliorare la qualità della vita delle persone anziane, disabili fisici e sensoriali e in genere soggetti svantaggiati e/o a rischio di emarginazione".
- che la Regione Lombardia, con DGR n. 11497 del 17/03/2010 approvava i requisiti minimi di esercizio delle unità di offerta sociale denominato "Alloggio protetto per anziani";
- che il presente contratto eroga un servizio con i requisiti indicati dal suddetto DGR n. 11497 del 17/03/2010;
- che il servizio di Minialloggio è regolato da apposito Regolamento, approvato dal Consiglio di Amministrazione, che viene consegnato all'assegnatario quale parte integrante del presente contratto. L'assegnatario dichiara di avere ricevuto copia e di averne preso lettura;
- i mini alloggi per anziani sono stati concepiti con la finalità di offrire uno spazio adeguato e attrezzato per i bisogni della persona anziana, valorizzando e stimolando l'iniziativa personale e l'autosufficienza, garantendo al tempo stesso una reperibilità da parte del personale della Fondazione in caso di bisogno urgente o per problemi di carattere sanitario, di giorno come di notte;



- che è compito della Fondazione stipulare apposito individuale contratto per il servizio di minialloggio di cui all'oggetto e come di seguito declinato;

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

## **ART. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO**

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Il contratto ha finalità di garantire al sig. \_\_\_\_\_, persona anziana residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ - e in possesso dei requisiti fissati dal Regolamento indicato in premessa, di beneficiare dell'uso del minialloggio n. \_\_\_\_ e di ricevere i servizi connessi con la fruizione dell'ospitalità come meglio specificati nel regolamento citato e nel presente contratto.

## **ART. 2 DURATA DEL CONTRATTO**

Il contratto in uso avrà durata annuale, con rinnovo tacito di ugual periodo, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto, salvo disdetta di una delle parti da comunicare all'altra parte tramite raccomandata a/r o tramite PEC, da consegnare almeno tre mesi prima di ciascuna scadenza contrattuale.

Fermo restando lo scioglimento anticipato previsto dagli artt. 9 e 10 del presente accordo nel caso vengano meno i requisiti dell'assegnatario o in caso di mancato pagamento da parte di quest'ultimo.

## **ART. 3 SICUREZZA E TUTELA**

Nell'ambito dei servizi socio assistenziali di cui sopra e con le finalità poc'anzi individuate, la Fondazione fornirà all'assegnatario un servizio di assistenza tramite i seguenti impianti di sicurezza di cui ciascun minialloggio è dotato:

- impianto di sicurezza per chiamata d'emergenza per ragioni sanitarie d'urgenza.

Le parti si danno reciprocamente atto che la Fondazione ha stipulato contratto assicurativo per la responsabilità civile verso terzi per danni derivanti dalla conduzione dell'edificio. Tale assicurazione comprende il caso di incendio e non comprende il caso di furto del contenuto del minialloggio.

Altresì le parti si danno reciprocamente atto che la Fondazione non è responsabile della custodia e protezione di qualsiasi oggetto detenuto o conservato nel minialloggio, che resta affidato alla diretta sorveglianza e responsabilità dei contraenti assegnatari. La Fondazione detiene copia delle



# Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni ETS

DOC.000-CARTA DEI SERVIZI MINIALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI.REV.01.05.2026

chiavi di accesso al minialloggio ai fini del servizio sanitario di gestione emergenze. Le parti prendono reciprocamente atto che è consentito alla Fondazione stessa accedere al minialloggio (in orari da concordare) al solo scopo di verificare la sicurezza sotto il profilo personale, statico, strutturale o igienico, per svolgere le operazioni di manutenzione ordinaria nonché le verifiche periodiche degli impianti e per verificare l'eventuale permanenza di persone non autorizzate. L'assegnatario viene dotato dalla Fondazione delle chiavi di ingresso alla struttura al fine di un autonomo accesso al minialloggio, consegnate in sede di sottoscrizione del presente contratto.

## ART. 4 SERVIZI CONVENZIONATI E COMPRESI NEL SERVIZIO

L'assegnatario potrà fruire, secondo le modalità stabilite, concordate e comunicate dalla Fondazione, dei seguenti servizi:

- Pulizie condominiali (luoghi e spazi comuni);
- Servizio Sanitario di Gestione Emergenza;
- Servizio animazione (possibilità di partecipare alle attività organizzate dalla RSA);
- Pulizie del Mini Appartamento 1 volta la settimana;
- Lavaggio biancheria piana (settimanale);
- Riscaldamento, acqua ed energia elettrica.

Si precisa che il servizio di assistenza medica continuerà ad essere assicurato dal proprio Medico di Base. L'assegnatario dovrà segnalare il proprio nominativo presso la competente ASL per l'eventuale cambio del medico curante.

Tutti i servizi, se non espressamente indicati nel presente contratto e/o nel Regolamento approvato dal Consiglio di Amministrazione, si considerano non inclusi.

## ART. 5 OBBLIGHI DELLA FONDAZIONE

La Fondazione provvede alla pulizia e manutenzione (ordinaria delle luci, dell'ascensore e degli impianti di riscaldamento e idrotermosanitario) dei luoghi comuni e degli spazi coperti e scoperti posti al servizio del minialloggio.

La Fondazione provvederà inoltre ad effettuare la pulizia dell'appartamento una volta alla settimana, nonché al lavaggio settimanale della biancheria piana (bagno e letto).

## ART. 6 INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI IN CUI SI REALIZZA IL SERVIZIO

Il contratto nei confronti del Sig. \_\_\_\_\_ si realizza a mezzo della consegna del minialloggio N. \_\_\_ al piano \_\_\_\_\_.



Il minialloggio è stato realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia di barriere architettoniche, di sicurezza attiva e passiva, è composto da un locale soggiorno con angolo cottura, da una camera da letto, da un servizio igienico; il tutto per una superficie totale interna calpestabile di circa 45 metri quadrati più balcone.

## **ART. 7 DOTAZIONE E ARREDI**

Il minialloggio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termo-radiatori e regolazione termostatica della temperatura interna; di impianto centralizzato di acqua calda per uso sanitario sempre in funzione; di impianto elettrico a norma; di collegamento per la ricezione del segnale tv via etere; di dispositivo automatico di illuminazione ausiliaria di sicurezza; di canna fumaria per lo scarico all'esterno delle esalazioni da uso di cucina; di allarme collegato alla RSA; di citofono collegato all'esterno; di predisposizione per linea telefonica; di attacco di carico e scarico per la lavatrice, di ogni e quant'altro costituisca corpo unico con la porzione di fabbricato messa a disposizione.

Tutte le dotazioni in precedenza descritte formano parte integrante dell'alloggio e di esse non è consentita la manipolazione, modificazione o trasformazione. Il minialloggio è altresì dotato di blocco cucina con piastra di cottura elettrica a quattro posti, di lavello in acciaio inox, di frigorifero, di forno, di cappa filtrante, fornito in condizioni d'uso completo di allacciamento alla rete idrica e elettrica.

Tutti i minialloggi sono arredati con possibilità di collocare piccoli arredi personali. Gli accessori del bagno, suppellettili e stoviglie sono a esclusivo carico del contraente assegnatario, che si obbliga a dotarsene nel rispetto delle comuni norme di prevenzione e sicurezza in materia di incendio e scoppio.

Connessi al minialloggio sono gli spazi comuni posti al suo servizio, quali quelli destinati all'accesso dall'esterno, il vano scale, l'impianto di ascensore, il corridoio al piano,

## **ART. 8 PERSONE AMMESSE**

Il servizio di minialloggio è rivolto a persone anziane con le seguenti caratteristiche:

- anziani autosufficienti con età maggiore o uguale ai 65 anni compiuti;
- coppia di anziani (di cui almeno uno abbia compiuto i 65 anni di età), in cui uno degli assegnatari sia parzialmente autosufficiente e adeguatamente assistito dall'altro anziano.

Il minialloggio assegnato con il presente contratto deve essere abitato unicamente dal/dai contraente/i, dal coniuge o da un altro familiare o da persona diversa individuata nel contratto.



# Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni ETS

DOC.000-CARTA DEI SERVIZI MINIALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI.REV.01.05.2026

È altresì prevista, a parziale deroga della precedente disposizione, la permanenza a persone che prestino temporanea assistenza all'assegnatario, previa autorizzazione della Fondazione.

In ogni caso non è consentita la permanenza a persone diverse da quelle indicate.

Non è consentita la permanenza di più di due persone compreso il contraente.

In caso di rinuncia o di decesso del contraente, il mini alloggio potrà restare assegnato alla persona eventualmente convivente, purché in possesso dei requisiti fissati per la fruizione del servizio.

In tale caso la Fondazione stipulerà un nuovo contratto con la persona subentrante.

In caso di decesso dell'assegnatario, gli eredi o aventi causa del contraente, o gli obbligati agli alimenti ai sensi dell'art. 433 del C.C., saranno invitati a ritirare il deposito cauzionale originariamente versato dal *de cuius* e a liberare l'alloggio entro 10 giorni.

Non ottemperando, la Fondazione provvederà autonomamente a liberare il mini alloggio e a depositare altrove gli oggetti ivi rinvenuti, per il tempo necessario al loro ritiro da parte degli interessati, e in ogni caso entro il limite massimo di un mese, a spese degli eredi o degli obbligati.

In ogni caso, la Fondazione non potrà provvedere ad alcuna consegna o restituzione sino alla ricezione di formale documentazione attestante la legittimità degli eredi e/o obbligati.

## **ART. 9 REVOCA IDONEITA' E DIMISSIONI**

Qualora le condizioni di salute dell'Assegnatario dovessero peggiorare o comunque non rendessero più possibili l'autonomia quotidiana alla base delle possibilità di usufruire del servizio del mini appartamento su domanda dell'interessato o proprio convivente, il Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ente, sentito il parere del responsabile Sanitario della Fondazione può, prevedere il trasferimento diretto in un posto letto nella RSA. Nel caso in cui il posto letto non fosse disponibile, verrà inserita la richiesta in lista d'attesa in posizione preferenziale.

La Fondazione ha facoltà di revocare l'idoneità alla permanenza del contraente nel mini alloggio qualora vengano a mancare i requisiti richiesti all'atto dell'assegnazione.

La verifica dei requisiti viene effettuata anche mediante valutazione multidisciplinare utilizzando apposita scala di valutazione e tutti gli strumenti in uso dalla Fondazione.

## **ART. 10 CORRISPETTIVO ECONOMICO DEL SERVIZIO**

Il corrispettivo per le prestazioni oggetto del presente contratto, comprensive di tutti i servizi offerti di cui all'art. 4, viene fissato nella misura di € \_\_\_\_\_ mensili (importo esente IVA art. 10,



punto 19, DPR 633/72), da corrispondersi da parte dell'assegnatario, in via anticipata entro il 10 del mese stesso tramite procedura SEPA (ex RID bancario).

Il corrispettivo sarà fatturato direttamente all'atto dell'effettivo pagamento, che non potrà essere posticipato oltre il decimo giorno di ogni mese, pena l'applicazione dell'interesse di mora al tasso legale.

In caso di perdurante inadempimento e comunque dopo il 3° mese di ritardo, il rapporto si scioglierà con facoltà della Fondazione di continuarlo mettendo in atto le procedure legali.

Il corrispettivo sarà aggiornato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati e degli operai accertata dall'ISTAT.

All'atto dell'ammissione è richiesto il versamento di un deposito cauzionale infruttifero pari a tre mensilità. Tale deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla cessazione del rapporto di locazione.

## **ART. 11 MANUTENZIONE**

Gli interventi di manutenzione, sono a carico delle parti, così come espressamente previsti dall'art. 2 dell'allegato "Regolamento per la disciplina dell'uso degli alloggi per anziani". È fatto obbligo all'assegnatario di utilizzare il minialloggio e gli spazi ad esso connessi, come gli spazi comuni, senza recare alcun danno agli stessi ed in conformità all'uso naturale ed appropriato dei medesimi.

In caso di gravi danni arrecati al minialloggio come agli spazi comuni, la Fondazione potrà decidere di rescindere il presente contratto in essere, riservandosi di quantificare e pretendere congruo risarcimento.

In nessun caso l'assegnatario potrà apportare modifiche, anche di minima entità al minialloggio, a ragione della peculiare destinazione dello stesso, pena la perdita del diritto ai sensi del comma precedente.

## **ART. 12 RINVIO ALLE NORME REGOLAMENTARI**

L'assegnatario si impegna a osservare e a far osservare il Regolamento allegato, predisposto dalla Fondazione, che forma parte integrante del presente contratto.

## **ART. 13 CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Qualunque controversia (fatta eccezione per quelle nelle quali la legge richiede l'intervento obbligatorio del pubblico ministero) sorga fra le parti in dipendenza dell'attività sociale e della interpretazione o esecuzione del presente contratto, sarà sottoposta a mediazione secondo le



previsioni del D.Lgs. 28/2010 e successivi decreti di attuazione presso l'Organismo di mediazione dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Varese.

Il procedimento sarà attivato dalla parte più diligente mediante richiesta alla segreteria dell'organismo di mediazione dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Varese secondo le modalità previste dal regolamento.

In caso di impossibilità di attuazione presso il suddetto Organismo, la mediazione potrà avere luogo presso qualsiasi altro Organismo di Mediazione.

Ogni controversia non risolta tramite mediazione, come previsto dal presente articolo, entro sessanta giorni dall'inizio di questa procedura, potrà avere regolare prosieguo con le ordinarie vie giudiziarie.

## **ART. 14 ONERI E SPESE**

Tutti gli oneri, spese, imposte e tasse, intestati all'assegnatario, e relativi all'utilizzo del mini alloggio, sono di esclusiva competenza di quest'ultimo.

## **ART. 15 RINVIO LEGISLATIVO**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti.

Besozzo, \_\_\_\_\_

Contratto composto da n. \_\_\_\_ Pagine

La Fondazione: \_\_\_\_\_

L'Assegnatario: \_\_\_\_\_

Le parti ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c., approvano ed accettano espressamente le clausole di cui ai punti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14.

La Fondazione: \_\_\_\_\_

L'Assegnatario: \_\_\_\_\_



ALLEGATO AL CONTRATTO DI SERVIZIO RESIDENZIALE DEI MINI ALLOGGI PER PERSONE ANZIANE

## REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'USO DEGLI ALLOGGI PER ANZIANI PRESSO L'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE GIUSEPPE E GIULIANA RONZONI DI BESOZZO (VA). \_\_\_\_\_.

### ART. 1 OGGETTO

Il presente documento disciplina le condizioni dell'uso degli alloggi disponibili presso l'immobile di Via degli Orti nr. 14 di proprietà della Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni e gli obblighi a carico degli assegnatari.

### ART. 2 MANUTENZIONE

1) Le spese relative alle parti comuni sono e restano a carico dell'Ente così come le spese per le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle parti comuni.

2) Sono a carico e spese degli assegnatari gli interventi di piccola manutenzione degli Alloggi, quali a titolo di esempio non esaustivo:

- a) riparazione di tutti i danni causati da cattivo uso o negligenza;
- b) sgombero degli scarichi per la parte in esclusivo uso dell'inquilino;
- c) esecuzione di piccole manutenzioni all'interno dell'alloggio, quali sostituzione di lampadine bruciate, ecc.;
- d) riparazioni all'interno dell'appartamento dell'impianto dell'energia elettrica, di riscaldamento, igienico-sanitario, dell'acqua potabile;
- e) riparazione all'interno dell'alloggio di serrature, maniglie, chiavistelli e similari;
- f) ripassature all'interno dell'alloggio di pavimenti, con sigillature e sostituzioni isolate di piastrelle o listelli rotti;
- g) sostituzione all'interno dell'alloggio dei vetri rotti;
- h) tinteggiatura interna periodica e al termine del contratto del singolo minialloggio.

Le parti convengono che tutti gli interventi di piccola manutenzione di cui al Punto 2 del presente articolo, dovranno essere eseguiti, previa richiesta dell'assegnatario, dal Manutentore della Fondazione e/o da ditte dalla stessa incaricate, con addebito delle relative spese nella fattura del servizio residenziale.



Resta invece a carico e spese dell'Ente, l'eventuale sostituzione integrale di impianti (es. quadri elettrici), elettrodomestici non riparabili (es. forno), la manutenzione periodica dei serramenti esterni.

## **ART. 3 OBBLIGHI DELL'ASSEGNETARIO**

Gli appartamenti dell'edificio potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione civile.

### 1) – È dovere dell'assegnatario:

Osservare le norme di buon vicinato con comprensione e rispetto reciproci evitando ogni motivo di disturbo o litigio.

Per poter prestare un primo soccorso per eventuali emergenze sanitarie, è necessario che l'assegnatario non chiuda la porta blindata del proprio appartamento con la barra che permette l'apertura parziale della porta, in caso contrario la Fondazione non potrà rispondere all'emergenza non riuscendo ad entrare nell'appartamento.

In riferimento, invece agli accessi e portoni comuni, questi devono essere accuratamente chiusi da ciascun assegnatario. Tutte le porte di uso comune devono in qualsiasi momento essere chiuse, possibilmente a chiave.

È fatto obbligo a ciascun assegnatario di chiudere tutte le porte comunque trovate aperte.

- a) Spegnere le luci delle parti comuni trovate inutilmente accese.
- b) Provvedere nei locali assegnati ad eseguire le riparazioni atte ad evitare danni alla proprietà altrui.
- c) Tenere la massima pulizia in tutti i locali di uso comune, evitando di gettare a terra carta o qualsiasi altro rifiuto.
- d) Asportare periodicamente la spazzatura negli appositi contenitori.
- e) Consentire l'accesso all'alloggio sia per ispezioni ordinarie del Locatore sia per l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari.
- f) Osservare le regole del vivere civile, non gridare, non far rumore per le scale, non disturbare la quiete del fabbricato. È fatto obbligo di munire tutti i tavoli, sedie ed altro mobilio facilmente spostabile di feltrini, onde evitare rumore.

### 2) – È assolutamente vietato all'assegnatario:

- a) Tenere nell'interno dell'alloggio, nel cortile e locali comuni, qualsiasi genere di animale (salvo il permesso della Fondazione).
- b) L'uso di qualsiasi parte del fabbricato in modo che possa turbare comunque la tranquillità degli assegnatari e che sia contrario all'igiene, alla morale, al decoro dell'edificio.
- c) Battere tappeti, tovaglie, panni dalle finestre e balconi.



# Fondazione Giuseppe e Giuliana Ronzoni ETS

DOC.000-CARTA DEI SERVIZI MINIALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI.REV.01.05.2026

- d) Esporre sulle ringhiere delle scale o dalle finestre o sui balconi biancheria ed indumenti; ogni cosa in vista dovrà avere aspetto decoroso.
- e) Disturbare la quiete del fabbricato con canti, schiamazzi, danze, suoni od altro (dopo le ore 23.00 e sino alle ore 7.00 sono proibiti tutti i rumori).
- f) Ingombrare con biciclette, motociclette od altro gli atri, le scale ed i cortili e gettare dalle finestre rifiuti di qualsiasi genere.
- g) Subaffittare tutto o parte dell'alloggio.

Gli assegnatari dovranno usare la più scrupolosa cura non solo nell'uso del loro alloggio ma anche dei locali di uso comune e delle pertinenze del fabbricato.

Non potranno tenere depositi di materie infiammabili.

Non potranno apportare modifiche a strutture, impianti e attrezzature dell'Alloggio, senza la preventiva autorizzazione della Fondazione.

Tutte le apparecchiature o piccoli elettrodomestici di utilizzo personale (esempio: asciugacapelli, stufette, ecc.) dovranno essere conformi alle normative di sicurezza (marchio CE o IMQ).

Dovranno inoltre essere rispettate le "Procedure di Emergenza" affisse in ogni Alloggio.

I vasi con piante e fiori sulle finestre e balconi devono essere assicurati in modo da impedirne la caduta ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.

## ART. 4 DECADENZA DELLA CONCESSIONE – REVOCA

La Fondazione potrà dichiarare risolto il contratto dopo ripetute violazioni delle norme citate nel presente regolamento, ciò darà luogo alla decadenza del servizio residenziale.

Besozzo, \_\_\_\_\_

La Fondazione: \_\_\_\_\_

L'Assegnatario: \_\_\_\_\_