

Parma 80 soc. coop.

REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE ALLOGGI IN LOCAZIONE

ART.1

Il presente regolamento stabilisce le norme per la concessione in godimento degli alloggi e per la determinazione dei corrispettivi di tale godimento.

Il Consiglio di Amministrazione delibera i bandi di concessione per tutti gli alloggi di nuova realizzazione siano essi di nuova costruzione o di recupero edilizio, dandone comunicazione ai Soci mediante affissione nella sede sociale ed eventualmente con altra forma di comunicazione ritenuta idonea, elencando gli alloggi disponibili e tutti i dati relativi alla composizione della corrisposta di godimento.

I Soci in possesso dei requisiti possono presentare la domanda al Consiglio di Amministrazione entro i termini stabiliti dal bando.

ART.2

Il Socio all'atto della presentazione della domanda dovrà dichiarare, su apposito modello:

- il possesso dei requisiti prescritti dallo statuto della Cooperativa, dal presente regolamento, dalle leggi istitutive e finanziamenti pubblici, dalle convenzioni comunali nonché dalle normative regionali e statali in materia;
- avere un reddito adeguato per poter pagare il canone;
- aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla cooperativa in merito all'assegnazione dell'alloggio.

I requisiti devono essere posseduti alla data della delibera di assegnazione adottata dal Consiglio di Amministrazione o ad altra data stabilita nel bando di concessione.

Il Consiglio di Amministrazione, prima di procedere all'assegnazione dell'alloggio dovrà, accertare la sussistenza dei predetti requisiti soggettivi, richiedendo al Socio l'esibizione di atti, documenti e certificazioni che abbiano contenuto probante e/o compiendo accertamenti diretti.

ART. 3

Il socio assegnatario ha diritto ad un alloggio composto da tanti vani utili quanti sono i componenti del nucleo familiare.

Nell'ipotesi il cui nucleo familiare sia costituito da una sola persona i vani utili sono al massimo due.

Per vani utili si intendono:

le camere da letto,

il locale soggiorno pranzo

il locale soggiorno con angolo cottura.

Per l'attribuzione degli alloggi si terrà conto, ferme restando le eventuali priorità dettate dalle normative regionali o statali in caso di contributo o finanziamento pubblico ovvero dalla convenzione comunale, delle dell'anzianità di iscrizione nel libro Soci della Cooperativa.

ART. 4

Gli alloggi in seconda e successive assegnazioni verranno attribuiti ai Soci che, essendo in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 2, partecipino al bando previsto per gli alloggi che si libereranno nel corso dell'anno.

Il bando viene pubblicato all'inizio di ogni anno, con esso si richiedono i dati anagrafici aggiornati, l'adesione al bando e la composizione del nucleo familiare.

Alla scadenza del termine previsto dal bando verrà definita una graduatoria che terrà conto dell'anzianità di iscrizione nel libro Soci della Cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione potrà stabilire di riservare detti alloggi resisi disponibili a particolari categorie sociali (compreso il cambio alloggio per esigenze di lavoro, per modifica dei nuclei familiari (in + o in -) per avvicinamento delle famiglie, ecc., cioè realizzare una gestione dinamica del patrimonio)

ART. 5

Ogni Socio assegnatario è tenuto a pagare alla Cooperativa, anticipatamente entro il dieci del mese, il canone complessivo di locazione ed a provvedere alla manutenzione ordinaria dell'appartamento occupato, oltre ogni altra spettanza secondo le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione.

Il canone di locazione è calcolato in conformità ai criteri contenuti nelle Convenzioni stipulate dalla Cooperativa, alle disposizioni regionali o statali in caso di finanziamento pubblico utilizzato per la costruzione all'edificio in cui è ricompreso l'appartamento attribuito (assegnato) in godimento.

Ove l'edificio non fosse convenzionato o la convenzione nulla stabilisse in materia di canoni di locazione applicabili e fino all'integrale pagamento dei mutui contratti per realizzare l'intervento e/o da autofinanziamenti da parte della Cooperativa, il canone sarà calcolato sulla base:

- del Costo finanziario omnicomprensivo, costituito da finanziamenti di terzi e da autofinanziamenti della Cooperativa, sostenuto per la realizzazione dell'edificio;
- degli oneri accessori costituiti dai costi di gestione per il funzionamento della cooperativa, dai costi della manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per le migliorie da apportare alle parti comuni dell'edificio;
- dei costi di altra natura specificatamente riferibili all'edificio (es. ammortamento finanziario laddove è previsto);
- delle quote di sviluppo e solidarietà deliberate dal Consiglio di amministrazione comprese quelle necessarie per finanziare nuovi interventi.
- di una quota da destinare al fondo di manutenzione straordinaria del patrimonio residenziale della cooperativa
- l'importo così risultante, complessivamente dovuto per l'intero edificio, e deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, verrà ripartito tra le singole unità abitative dell'edificio in base alle

quote millesimali fissate dal Consiglio di Amministrazione al completamento dell'edificio e comunicate in sede di assegnazione dell'appartamento al socio-conduttore.

Alla completa restituzione dei mutui contratti per la realizzazione dell'immobile, degli autofinanziamenti e/o al temine dei vincoli imposti dalle Convenzioni stipulate per l'esecuzione degli interventi, il canone di locazione dovuto sarà quello risultante dalla applicazione degli accordi territoriali per la provincia di Parma, ai sensi dell'art.2 comma 3 legge n. 431/98 al quale potranno essere aggiunte le superfici riguardanti accessori e pertinenze (tipo cantine, balconi, posti auto, taverne, sottotetti, giardini) calcolate sulla superficie utile con i parametri delle superfici convenzionali, oltre ad IVA di legge. A tale canone potrà essere applicata una variazione fissata dal Consiglio di Amministrazione e dallo stesso modificabile.

Fino al 31/12/2014 la variazione è stabilita in una riduzione del 30 per cento del canone risultante per il singolo appartamento applicando i richiamati accordi, finchè non intervengano modifiche da parte del Consiglio di Amministrazione la variazione fissata si rinnoverà tacitamente anno per anno.

Nei casi di morosità superiore a tre mensilità nei pagamenti del canone complessivo di affitto e delle spese accessorie, degli oneri di manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e di ogni altra spettanza dovuta per l'utilizzo dell'appartamento, il Consiglio di amministrazione della Cooperativa potrà deliberare la risoluzione dell'assegnazione in locazione e procedere con lo sfratto per morosità, saranno comunque dovuti gli interessi di mora dalle singole scadenze dei canoni di affitto nella misura del tasso di legge maggiorato di cinque punti.

ART.6

Per ogni alloggio che si libera nel corso dell'anno la Cooperativa invierà comunicazione a tutti i Soci che hanno aderito al bando segnalando: la localizzazione dell'alloggio, la composizione, la corrisposta di Godimento, il prestito da scopo e/o la cauzione.

I soci interessati sono tenuti a segnalare il proprio interesse con comunicazione scritta entro i termini previsti dal comunicato della cooperativa. La graduatoria verrà determinata dall'anzianità di iscrizione nell'albo dei Soci tenendo conto delle disposizioni previste dall'articolo 3 del presente regolamento.

Il Socio è tenuto ad informare tempestivamente la Cooperativa riguardo ad eventuali variazioni di indirizzo e variazioni del nucleo familiare:

ART. 7

Il Socio, in caso di rinuncia all'assegnazione dell'alloggio, dovrà comunicarla almeno tre mesi prima della data in cui intende lasciare libero l'alloggio. Il Socio, avrà in restituzione per intero la somma versata come prestito da scopo infruttifero e/o cauzione, detratti i costi per eliminare eventuali danni arrecati al bene affittato e accertati al momento della riconsegna, oltre le eventuali morosità e le somme a qualsiasi altro titolo dovute alla cooperativa.

Approvato dall'Assemblea generale ordinaria dei soci del 30.4.2014