

STATUTO

della

"Cooperativa Edilizia GIUSEPPE RONCA Società Cooperativa a r.l."

TITOLO I

COSTITUZIONE, SEDE E DURATA DELLA COOPERATIVA

ARTICOLO 1

DENOMINAZIONE E SEDE

E' costituita con sede nel Comune di BOLOGNA - una società con la denominazione "Cooperativa Edilizia GIUSEPPE RONCA Società Cooperativa a r.l".

La Cooperativa potrà anche con delibera del Consiglio di Amministrazione, istituire o sopprimere sedi secondarie, succursali, agenzie e rappresentanze sia in Italia che all'estero.

Essa è retta dal presente Statuto e può aderire ad organizzazioni di rappresentanza che si propongano iniziative di attività ai fini mutualistici e cooperativi.

ARTICOLO 2

DURATA

La Cooperativa durerà fino al 31 dicembre 2050 e tale scadenza potrà essere prorogata con deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci.

Non potrà comunque essere sciolta fino all'estinzione dell'eventuale diritto di superficie acquisito su aree ottenute per la realizzazione degli scopi sociali.

TITOLO II

SCOPO - OGGETTO

ARTICOLO 3

SCOPO MUTUALISTICO

Lo scopo che i soci della cooperativa intendono perseguire è quello di ottenere, nell'ambito dell'oggetto sociale, tramite la gestione in forma associata, a condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, il soddisfacimento dei propri bisogni abitativi.

I criteri e le regole inerenti allo svolgimento dell'attività mutualistica tra la società e i soci saranno disciplinati da appositi regolamenti interni redatti dal Consiglio di Amministrazione ed approvati dall'Assemblea dei soci, con le maggioranze previste

per le Assemblee straordinarie ai sensi dell'art. 2521 C.C.

Nella costituzione e nell'esecuzione dei rapporti mutualistici la Cooperativa rispetta il principio della parità di trattamento, pur con facoltà dell'Organo Amministrativo di instaurare rapporti con i Soci diversificati in relazione alle loro diverse esigenze.

La Cooperativa potrà svolgere la propria attività anche a favore di soggetti terzi non soci.

La Cooperativa deve essere retta e disciplinata dai principi della mutualità prevalente, ai sensi dell'art. 2514 del C.C..

La gestione sociale deve essere orientata al conseguimento dei parametri di scambio mutualistico prevalente di cui agli articoli 2512 e 2513 del codice civile.

ARTICOLO 4

OGGETTO SOCIALE

La società con riferimento ai requisiti ed agli interessi dei Soci, ha per oggetto principalmente l'assegnazione ai Soci, in proprietà, in godimento, ovvero in locazione anche temporanea nonché in ulteriori forme contrattuali, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della cooperativa, nonché, in via accessoria o strumentale, attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale.

Per la realizzazione delle finalità che ne costituiscono l'oggetto sociale, la Cooperativa con spirito mutualistico e senza alcun fine di lucro ha lo scopo di provvedere:

- ad acquisire terreni, sia in proprietà che in diritto di superficie per costruirvi sia direttamente in economia, che concedendo cottimi od appalti; ad acquistare già costruiti interi edifici o parti di essi nonché loro pertinenze (anche da ristrutturare) da assegnare ai Soci in proprietà immediata od a riscatto con patto di futura vendita o anche in uso e/o godimento a proprietà indivisa.

Tali costruzioni dovranno, auspicabilmente ed ove possibile, essere inserite o realizzate in complessi organismi di insediamento, strumentali od accessori rispetto allo scopo principale, comprendenti servizi sociali: asili nido, scuole, centri civici e commerciali, uffici, verde attrezzato, luoghi destinati ad attività culturali, ricreative e sportive, di assistenza. Nella realizzazione delle proprie attività la Cooperativa dovrà perseguire ogni iniziativa atta a rimuovere qualsiasi ostacolo, morale e materiale, che

impedisca il pieno inserimento nella vita sociale a tutti i portatori di handicap ed alle diversità etniche, religiose, sociali.

Ad integrazione del suo primario scopo mutualistico la Cooperativa potrà altresì provvedere:

a) - a stimolare lo spirito di previdenza e di risparmio dei Soci istituendo una sezione di attività, disciplinata da apposito regolamento, per la raccolta di prestiti, limitata ai soli soci ed effettuata esclusivamente ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale. E' pertanto tassativamente vietata la raccolta del risparmio fra il pubblico sotto ogni forma;

b) - ad adottare procedure di programmazione pluriennale finalizzate allo sviluppo o all'ammodernamento aziendale;

c) - all'assistenza sanitaria, culturale e ricreativa a favore dei Soci e delle loro famiglie, mediante costruzione, istituzione e gestione di ambulatori, colonie, case di riposo, servizi all'infanzia, impianti tecnici, sale di ritrovo, di divertimento e di spettacolo, scuole e biblioteche popolari, palestre e campi sportivi e l'organizzazione di attività turistiche. Tali finalità potranno essere conseguite anche in associazione od in collaborazione ad un rapporto convenzionato con realtà, pubbliche, private nonché cooperative già esistenti od all'uopo costituite.

La Cooperativa, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, potrà:

1) - assumere interessenze e partecipazioni sotto qualsiasi forma, in imprese Cooperative o Aziende private che svolgono attività di produzione di materiali necessari all'edilizia, ovvero attività edilizia, sociale e servizi all'abitare;

2) - dare adesione e partecipare ad altri Enti ed organismi economici, consortili, assicurativi, previdenziali e fidejussori diretti a consolidare e a sviluppare il Movimento Cooperativo;

3) - attivare programmi utilizzando strumenti societari in grado di far concorrere più soggetti (investitori e/o attuatori) interessati alla realizzazione delle iniziative;

4) - realizzare alloggi da assegnare in godimento anche temporaneo, in uso, in locazione semplice, in locazione con patto di futura vendita, ovvero qualsiasi tipologia di intervento atta a favorire l'accesso alla casa a Soci appartenenti alle categorie sociali più deboli. Tutto ciò anche in base a speciali forme di finanziamento, pubblico

e/o privato, che dovessero intervenire o essere creati a favore di queste particolari iniziative ed a loro esclusivo vantaggio;

5) - adottare strumenti che consentano l'adesione ad eventuali necessità di mobilità interna, rispetto l'ubicazione ed il tipo di alloggi costruiti, espressamente dichiarata da gruppi di soci in base alla loro appartenenza a specifiche categorie lavorative (es: forze dell'ordine, studenti, ecc..) o che si trovino in particolari necessità;

6) - provvedere all'acquisto, anche in forma di permuta, di aree fabbricabili, di fabbricati da demolire, restaurare e ristrutturare, di aree agricole ed anche realizzare servizi sportivi o ricreativi onde sviluppare un armonico rapporto fra l'intera base sociale;

7) - stabilire convenzioni o stipulare atti con Comuni ed altri Enti cui la Cooperativa potrà riservare o cedere una quota di costruito anche a favore di quei cittadini che tali Enti vorranno indicare a loro esclusivo giudizio;

8) - creare apposita sezione e strutture che, collaborando anche con Aziende esterne, interverrà negli eventuali interventi di rifacimento e/o ripristini nei fabbricati costruiti determinandone la conseguente quota a carico dei Soci usufruenti il servizio;

9) - consorziarsi, anche senza creazione di uffici con attività esterne, ad altre Cooperative di abitazione per la disciplina ed il coordinamento di attività comuni;

10) - partecipare, anche con oblazioni a tutte le iniziative idonee a diffondere e a rafforzare con l'esempio, nei rapporti tra i soci ed in quelli fra essi e gli altri lavoratori, i principi del mutuo aiuto ed i legami di solidarietà e conseguentemente organizzare anche corsi di formazione cooperativa.

Potrà inoltre svolgere qualunque attività connessa allo scopo sociale nonchè compiere tutti gli atti e concludere tutte le operazioni contrattuali di natura immobiliare, mobiliare, industriale e finanziaria necessaria.

La Cooperativa opererà costantemente con indirizzo antispeculativo e antimonopolistico per promuovere uno sviluppo edilizio ed urbanistico d'avanguardia a vantaggio materiale e spirituale dei soci e della cittadinanza.

Potrà ancora la Cooperativa controllare il tipo di gestione scelto dai soci per ciascun fabbricato o insediamento ed amministrare e gestire direttamente gli stessi fabbricati o insediamenti.

Per la realizzazione degli scopi sociali la Cooperativa potrà, fra l'altro, ed a titolo esemplificativo:

- a) concedere e ricevere avalli, fidejussioni ed ogni qualsiasi altra garanzia e sotto qualsivoglia forma per facilitare l'ottenimento del credito a se stessa e agli Enti a cui la Cooperativa aderisce nonché a favore di altre Cooperative Edificatrici e di altri soggetti per perseguire lo scopo sociale;
- b) intrattenere rapporti finanziari sia attivi che passivi con Cooperative, Consorzi, ed altri organismi economici;
- c) costituire ed essere socia di Società per azioni o a responsabilità limitata in conformità alle Leggi vigenti;
- d) istituire uffici interni di assistenza tecnica amministrativa e organizzativa idonei a soddisfare le esigenze dei soci connesse ai problemi dell'abitare ovvero fornire servizi anche tramite organizzazioni convenzionate;
- e) svolgere ogni altra attività e compiere tutti gli atti di qualsiasi natura necessari od opportuni per la realizzazione degli scopi sociali, sia direttamente che indirettamente attinenti a quest'ultimi, ivi comprese la vendita di parte o di interi immobili o di aree verdi od attrezzate, la costituzione di diritti reali attivi e passivi, purchè beninteso non vietati per Legge e necessari per il miglior conseguimento degli scopi sociali;
- f) ricevere incarichi dai soci connessi a quanto precede anche in forma di mandato con o senza rappresentanza, delega o procura.

Per la realizzazione degli scopi sociali la Cooperativa si avvarrà di varie fonti di finanziamento, tra le quali, per sola indicazione esemplificativa:

- g) prestiti previsti dalle leggi dello Stato, della Provincia e della Regione in materia di edilizia economica e popolare;
- h) sovvenzioni e contributi, anche a fondo perduto, dello Stato e di ogni altro Ente;
- i) anticipazioni non fruttifere, eventuali sottoscrizioni a fondo perduto da parte dei soci, prestiti fruttiferi dei soci, credito raccolto dai soci in qualità di "Risparmio Sociale", attività questa retta da apposita Sezione ed espletata nell'ambito ed alle condizioni e con i limiti previsti dalle leggi in materia. La raccolta del Risparmio Sociale dovrà essere disciplinato da apposito regolamento elaborato dal Consiglio di Amministrazione sottoposto all'approvazione dell'Assemblea;

- l) credito ordinario;
- m) eventuali proventi da negozi ed altri locali di proprietà della Cooperativa;
- n) eventuali lasciti, eredità, donazione ed elargizioni.

TITOLO III

SOCI

ARTICOLO 5

NUMERO, REQUISITI DEI SOCI

Il numero dei "soci" è illimitato e variabile ma non può essere inferiore al minimo stabilito dalla legge, e per la iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro consorzi. Possono essere ammessi come soci tutti coloro che, purchè maggiorenni, siano interessati al conseguimento dello scopo sociale della Cooperativa e che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Cooperativa stessa ed ai sensi delle Leggi vigenti.

I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la società si avvalga non costituiscono requisiti per la assunzione della qualità di socio, ma unicamente per beneficiare delle attività e servizi mutualistici realizzati con il ricorso a tali agevolazioni.

ARTICOLO 6

DOMANDA DI AMMISSIONE

Chi intende essere ammesso come socio dovrà presentare al Consiglio di Amministrazione domanda scritta, che dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, residenza, domicilio, professione, codice fiscale e, se diverso il domicilio, il luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della Società, indirizzo di fax o posta elettronica;
- b) l'ammontare della quota sociale che intende sottoscrivere;
- c) l'ammontare della tassa di ammissione stabilita dal Consiglio di Amministrazione;
- d) la dichiarazione di attenersi al presente statuto, ai regolamenti della Cooperativa, dei quali dichiara di avere preso visione, ed alle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali;
- e) la dichiarazione di non esercitare in proprio attività imprenditoriali in concorrenza;
- f) ogni altro dato che la Cooperativa riterrà opportuno richiedere anche a fini statistici.

ARTICOLO 7

PROCEDURA DI AMMISSIONE

Il Consiglio di Amministrazione, accertata l'esistenza dei requisiti decide sull'accoglimento della domanda.

Il Consiglio di Amministrazione comunica all'interessato l'accettazione della domanda anche per fax od in via telematica.

L'ammissione a socio avrà effetto dal momento in cui il soggetto proponente verrà a conoscenza del positivo accoglimento della domanda, deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

A seguito della delibera di ammissione e della conseguente comunicazione della stessa al soggetto interessato, gli Amministratori provvederanno all'annotazione nel libro dei soci.

Gli interessati vengono iscritti nel suddetto libro Soci nell'ordine cronologico di presentazione delle domande pervenute. L'ordine di iscrizione al Libro Soci, costituisce titolo di precedenza nella scelta e prenotazione degli alloggi salvo che non siano previsti, per gli interventi da realizzare, sia in ragione dei finanziamenti che di specifiche caratteristiche proprie degli stessi interventi, criteri diversi cui la Cooperativa debba necessariamente attenersi, per legge o per opportunità di programmazione, nonché per regolamenti e/o convenzioni stipulati con gli Enti locali.

In caso di rigetto della domanda di ammissione, il Consiglio di Amministrazione deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato con la totale restituzione della quota sociale e della tassa di ammissione già versate detratte per altro le spese sostenute dalla Cooperativa per quel socio.

In tal caso l'aspirante socio può, entro sessanta giorni dalla comunicazione, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci l'Assemblea dei soci in occasione della sua prima successiva convocazione.

Nel caso di deliberazione difforme da quella del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo è tenuto a recepire quanto stabilito dall'Assemblea con deliberazione da assumersi entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea stessa.

Il Consiglio di amministrazione illustra nella relazione sulla gestione le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovi soci, ai sensi dell'art.

2528 c.c..

ARTICOLO 8 OBBLIGHI DEI SOCI

I soci sono obbligati:

- a) al versamento della quota sociale sottoscritta, con le modalità e nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione;
- b) al versamento della tassa di ammissione eventualmente stabilita dal Consiglio di Amministrazione;
- c) all'osservanza dello Statuto, dei Regolamenti interni e delle deliberazioni adottate dagli Organi Sociali;
- d) al versamento delle quote, anche anticipate rispetto alla prenotazione, nonché quelle successive per ottenere in assegnazione gli alloggi di cui all'art. 4 e che verranno fissate dal Consiglio di Amministrazione;
- e) ai versamenti delle quote mensili corrispettive all'uso e godimento degli alloggi indivisibili e delle quote, normalmente semestrali, di riscatto degli alloggi da assegnare a proprietà divisa, e di eventuali altre quote che verranno fissate dal Consiglio di Amministrazione per la copertura delle spese, dei costi e degli impegni finanziari relativamente alla gestione tecnico-amministrativa dello specifico programma edificato;
- f) ai pagamenti delle quote relative alle spese generali e quant'altro per la regolare tenuta amministrativa, contabile e legale della Cooperativa stabiliti dal Consiglio di Amministrazione;
- g) ad aderire a Cooperative, a Consorzi o ad altri organismi analoghi costituiti o da costituirsi per la gestione di servizi condominiali (riscaldamento, manutenzione aree cortilive, passaggi, corsie, garages, ect.) anche qualora siano già assegnatari in proprietà individuale di un alloggio sociale, con impegno di trasferire tale obbligo a chiunque subentri a qualsiasi titolo nell'alloggio stesso;
- h) a continuare a fare parte della Cooperativa anche qualora abbiano già acquisito l'alloggio in proprietà individuale, nel caso che la Cooperativa stessa gestisca direttamente i servizi condominiali e con impegno di trasferire tale obbligo a chiunque subentri nell'alloggio medesimo per qualsiasi titolo;
- i) ad ottemperare ai vincoli ed agli obblighi discendenti dalle eventuali convenzioni

stipulate con i Comuni ove si attuino gli scopi di cui all'oggetto sociale;

j) a comunicare alla Cooperativa tutte le variazioni del proprio domicilio a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno;

m) ad informarsi presso la sede della Cooperativa sui programmi in corso di attuazione, sui bandi di prenotazione aperti e su ogni altra deliberazione, regolamento o notizia di interesse generale e particolare del Socio. Il Consiglio di Amministrazione potrà, a sua discrezione, usare qualunque altra forma di pubblicità diretta a meglio diffondere, fra i Soci e la cittadinanza, notizie e programmi della Cooperativa.

ARTICOLO 9

La qualità di Socio si perde:

a) per recesso;

b) per esclusione;

c) per causa di morte.

ARTICOLO 10

RECESSO DEI SOCI

Il Consiglio di Amministrazione deve deliberare sulla richiesta motivata di recesso entro 60 giorni dalla data di ricezione della domanda che dovrà pervenire alla Cooperativa con lettera raccomandata o a mano.

Nel caso previsto dal punto h) dell'art. 8 non è comunque ammesso il recesso.

ARTICOLO 11

ESCLUSIONE DEI SOCI

L'esclusione del socio è deliberata oltre che nei casi previsti dalla Legge ed in particolare dagli artt. 2531 e 2533 C.C., dal Consiglio di Amministrazione nei confronti del socio:

a) che, previa intimazione, non esegue in tutto o in parte il pagamento della partecipazione sottoscritta;

b) che incorra in gravi inadempienze delle obbligazioni che derivano dalla legge, dal contratto sociale, dal presente statuto, dai regolamenti, dalle delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione, dal rapporto mutualistico, salva la facoltà del Consiglio di Amministrazione stesso di accordargli un termine non superiore a 60 giorni per adeguarsi;

- c) che non abbia o abbia perduto i requisiti per la partecipazione alla Società;
- d) che ricada nei casi previsti dagli artt. 2286 e 2288 C.C.;
- e) che, dopo formale sollecitazione e diffida, permanga moroso nel pagamento dei debiti contratti verso la Cooperativa per l'assegnazione dell'alloggio od a qualsiasi altro titolo per oltre tre mesi.

E' fatto salvo ogni opportuna e necessaria azione legale.

Tra le inadempienze che, per l'art. 2533 C.C. legittimano l'esclusione del Socio, si vuole compresa l'attivazione di azioni giudiziarie contro la Cooperativa prescindendo dalla procedura di cui al successivo art. 38.

L'esclusione comporta in ogni caso sempre ed automaticamente per i soci prenotari ed assegnatari di alloggi la decadenza dalla prenotazione, possesso, uso od assegnazione dell'alloggio medesimo.

Nei confronti del socio escluso la Cooperativa conserva comunque il diritto di esigere l'adempimento delle obbligazioni da esso contratte a qualsiasi titolo oltre al risarcimento dei danni.

L'esclusione ha effetto dalla annotazione del provvedimento nel Libro dei Soci a cura del Consiglio di Amministrazione.

ARTICOLO 12

MORTE DEL SOCIO

1 - Al socio deceduto si sostituiscono nella qualità di socio, conservandone l'anzianità di adesione alla Cooperativa, il coniuge superstite non separato legalmente, i figli, i genitori ed i discendenti fino al 2° grado, purchè in possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Cooperativa; in assenza di testamento ovvero qualora questo non abbia indicato la persona, fra quelle prima indicate, che dovrebbe sostituirsi al deceduto, si applica il successivo comma 4. In assenza di sostituzione nel rapporto, gli eredi, hanno in ogni caso diritto alla liquidazione della quota secondo le disposizioni dell' articolo 15.

2 - Al socio deceduto prenotatario od assegnatario in godimento di un'abitazione di proprietà della Cooperativa, si sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, o, in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato al quale, con sentenza del Tribunale, sia stata destinata l'abitazione del socio defunto; in mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato al convivente

more uxorio ed agli altri componenti del nucleo familiare, purchè conviventi da almeno due anni alla data del decesso; la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente. La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Cooperativa; la sostituzione nella qualità di prenotatario od assegnatario è subordinata anche al possesso dei requisiti in vigore per detta assegnazione; qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della Cooperativa, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale, interessi ed eventuali spese.

3 - Al socio deceduto prenotatario o assegnatario in proprietà di un'abitazione la cui proprietà non sia stata trasferita con atto pubblico può sostituirsi, nella qualità di socio e di prenotatario o assegnatario, la persona che, per disposizione testamentaria o in applicazione delle disposizioni che regolano le successioni, avrebbe ereditato la proprietà dell'abitazione prenotata o assegnata; la sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Cooperativa; la sostituzione nella qualità di prenotatario o assegnatario anche al possesso dei requisiti in vigore per detta assegnazione. Analoga disciplina si applica al socio deceduto prenotatario o assegnatario in proprietà di un immobile con destinazione non residenziale; qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della Cooperativa, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale, interessi ed eventuali spese.

4 - Qualora esistano più persone che, ai sensi dei commi precedenti, abbiano la stessa facoltà o diritto nella sostituzione del socio defunto, le medesime devono indicare, con atto scritto autenticato da un notaio, quella che, tra di esse, può richiedere tale sostituzione, con rinuncia da parte delle altre.

5 - La sostituzione del socio defunto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per la sua esclusione di diritto dalla Cooperativa o sia stato avviato il procedimento di esclusione.

6 - Il certificato di morte del socio deceduto, la documentazione dalla quale risulti la esistenza delle persone che possono sostituirlo ai sensi dei commi precedenti, la eventuale indicazione, ai sensi del comma 4, della persona che richiede di sostituire il

socio deceduto nonché la richiesta, da parte di tale persona, di sostituzione al socio deceduto, che deve rispettare le modalità richieste per l'ammissione a socio, devono essere inviati alla Cooperativa, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per consegna diretta con ritiro della relativa ricevuta, entro 6 mesi dalla data del decesso. Trascorso inutilmente tale termine ove non sia possibile procedere con la sostituzione del socio deceduto la quota del socio deceduto è liquidata ai sensi del presente statuto ed i rapporti mutualistici e contrattuali eventualmente esistenti fra il socio deceduto e la Società sono risolti.

ARTICOLO 13

- CONTROVERSIE IN MATERIA DI RECESSO ED ESCLUSIONE -

Le deliberazioni prese in materia di recesso ed esclusione, debbono essere comunicate ai soci destinatari, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

Le controversie che insorgessero tra i soci e la Cooperativa in merito a provvedimenti adottati dal Consiglio di Amministrazione su tali materie saranno demandate alla decisione del Collegio Arbitrale la cui operatività è regolata dall'articolo 38 del presente statuto.

I soci che intendessero reclamare contro i menzionati provvedimenti del Consiglio dovranno promuovere la procedura arbitrale con atto comunicato a mezzo raccomandata alla Cooperativa, a pena di decadenza, entro 60 giorni dalla ricevuta comunicazione dei provvedimenti stessi.

ARTICOLO 14

SOCI ESCLUSI E RECEDUTI - RAPPORTI ECONOMICI

Tanto per i soci esclusi tanto per quelli receduti si applicherà quanto segue:

A) RIMBORSI

La Cooperativa con delibera del Consiglio di Amministrazione restituirà ai soci quanto da essi versato fino a quel momento dedotto quanto previsto all'atto di prenotazione o di assegnazione dell'alloggio, in proprietà, in uso od in godimento, nonché le altre spese cui avessero dato luogo con comportamenti contrari agli obblighi sociali o alla Legge o con azioni esercitate contro la Cooperativa; le migliorie non autorizzate espressamente non sono opponibili alla Cooperativa mentre la Cooperativa avrà diritto a trattenere ogni eventuale anticipazione eseguita, a qualsiasi titolo, a favore del

socio. Tali importi potranno essere gravati di oneri.

B) SOCI GIA' NELLA DETENZIONE DI ALLOGGI

Per i soli soci nella condizione di detenzione dell'immobile verrà decurtata inoltre la somma occorrente per i ripristini necessari in seguito all'eventuale degrado d'uso dell'alloggio. Tali costi saranno quantificati da tecnico nominato dal Consiglio di Amministrazione. Per i mesi di utilizzo dell'immobile fino al suo rilascio, onde evitare ingiustificati arricchimenti degli occupanti, la Cooperativa maturerà un diritto pari al 75% (settantacinque per cento) del costo di locazione che sul mercato, in base alle leggi regolanti il canone d'affitto, l'appartamento avrebbe avuto.

Ove per qualunque causa non fossero applicabili i parametri previsti dalla legge n° 431 '98 il canone di riferimento sarà deciso dal Consiglio di Amministrazione sempre in relazione al mercato del luogo ove è ubicato l'immobile.

C) RILASCIO DELL'ALLOGGIO

Il socio receduto o escluso avrà diritto ai rimborsi di cui sopra solo successivamente alla materiale restituzione dell'alloggio consegnatogli.

D) Al fine di non arrecare danno alla Società stessa e agli altri soci intaccandone gli equilibri finanziari, la liquidazione di quanto precede è subordinata all'ingresso e alla prenotazione da parte di un nuovo socio.

Nei confronti del socio escluso la Cooperativa conserva comunque il diritto di esigere l'adempimento delle obbligazioni da esso contratte a qualsiasi titolo verso la Cooperativa stessa e l'eventuale risarcimento dei danni.

E) VIZI DELLE OPERE

Il socio immesso nella detenzione dell'alloggio decade da ogni pretesa verso la Cooperativa per i vizi delle opere di cui allo scopo sociale, se non li denuncia a mezzo raccomandata a.r. entro 30 giorni dalla consegna per quelli ex art. 1667 C.C. ed entro 30 giorni dalla scoperta per quelli di cui all'art. 1669 C.C.; la denuncia di tali vizi non legittima comunque il ritardo o l'inadempimento degli obblighi sociali. Se richiesto dal socio la Cooperativa potrà promuovere azione giudiziale verso la ditta appaltatrice ex art. 1667 C.C. (ed anche ex art. 1669 C.C. solo se non è ancora avvenuto il passaggio di proprietà a favore del lamentante tali vizi). Sono a carico del socio reclamante le anticipazioni delle spese legali occorrenti nonché le successive in

caso di soccombenza.

E' data facoltà ai soci di rinunciare alla eventuale prenotazione dell'alloggio solo fino al momento della materiale consegna dell'appartamento stesso.

Tale termine è voluto come di soccombenza.

A tali soci si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai precedenti punti A) ed D).

ARTICOLO 15

LIQUIDAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE DEL SOCIO A SEGUITO DI DECESSO, RECESSO O ESCLUSIONE

I Soci receduti, od esclusi, hanno soltanto il diritto al rimborso delle quote di capitale da essi effettivamente versate, aumentate delle rivalutazioni eventualmente compiute a norma del successivo art. 18 del presente Statuto.

La liquidazione avrà luogo sulla base del Bilancio dell'esercizio nel quale lo scioglimento del rapporto sociale diventa operativo e, comunque, in misura mai superiore all'importo come sopra determinato.

Il pagamento deve essere fatto entro 180 giorni dall'approvazione del bilancio stesso.

In caso di morte del socio il diritto degli eredi al rimborso della quota da lui effettivamente versata matura nella misura e con le modalità previste nei comma precedenti.

Gli eredi del socio deceduto dovranno presentare unitamente alla richiesta di liquidazione della quota, atto notorio dal quale risulti chi sono gli aventi diritto e la nomina di un unico delegato alla riscossione.

I soci receduti, od esclusi e gli eredi del Socio deceduto, dovranno richiedere il rimborso della quota loro spettante entro i 5 anni dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio nel quale lo scioglimento del rapporto sociale è divenuto operativo.

ARTICOLO 16

POSSESSORI DI AZIONI DI PARTECIPAZIONE COOPERATIVA

Con deliberazione dell'assemblea ordinaria, la cooperativa può adottare procedure di programmazione pluriennale finalizzate allo sviluppo e all'ammodernamento aziendale, secondo quanto stabilito dall'art.5, L. 31 gennaio 1992, n.59 e dall'articolo 4 del

presente statuto.

In tal caso la Cooperativa, ricorrendone le condizioni e secondo le disposizioni vigenti, può emettere "azioni di partecipazione cooperativa", anche al portatore se interamente liberate, prive del diritto di voto e privilegiate nella ripartizione degli utili.

Le "azioni di partecipazione Cooperativa" possono essere emesse, a norma di legge, per un ammontare non superiore alla minor somma tra il valore contabile delle riserve indivisibili o del patrimonio netto, risultanti dall'ultimo bilancio certificato e depositato.

Il valore di ciascuna azione è pari a Euro 250=.

Le azioni di partecipazione Cooperativa devono essere offerte in opzione, in misura non inferiore alla metà, ai soci e ai lavoratori dipendenti della Cooperativa, i quali possono sottoscriverle anche superando i limiti fissati dalla legge per i soci.

All'atto dello scioglimento della Società Cooperativa le azioni di partecipazione Cooperativa hanno diritto di prelazione nel rimborso del capitale sulle altre azioni o quote, per l'intero valore nominale.

La riduzione del Capitale Sociale in conseguenza di perdite non comporta riduzione del valore nominale delle "azioni di partecipazione Cooperativa", se non per la parte della perdita che eccede il valore nominale complessivo delle altre azioni o quote.

La regolamentazione delle azioni di partecipazioni Cooperativa sarà disciplinata, in conformità alla normativa vigente in materia, da apposito regolamento approvato dall'Assemblea Ordinaria dei Soci.

I possessori di "azioni di partecipazione Cooperativa" sono obbligati:

- 1) al versamento delle azioni sottoscritte con le modalità e nei termini previsti dal regolamento interno;
- 2) all'osservanza dello Statuto, dei Regolamenti interni e delle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali, limitatamente alle disposizioni ad essi applicabili.

TITOLO IV

PATRIMONIO SOCIALE - RISTORNI - ESERCIZIO SOCIALE E

BILANCIO

ARTICOLO 17

Il patrimonio sociale è costituito:

- a) dal capitale sociale dei Soci, che è variabile ed è formato da un numero illimitato di quote nominative, ciascuna del valore nominale non inferiore e non superiore ai limiti consentiti dalla legge;
- b) dal capitale costituito dall'ammontare delle azioni di partecipazione cooperativa ciascuna del valore nominale di Euro 250=;
- c) dalla riserva legale formata con le quote degli avanzi di gestione di cui all'art. 19;
- d) dalla riserva straordinaria;
- e) da ogni altra riserva costituita e/o prevista per legge;
- f) da eredità, lasciti, donazioni ed elargizioni.

Per le obbligazioni sociali risponde soltanto la Società con il suo patrimonio e conseguentemente i soci nel limite delle quote e/o azioni sottoscritte ed eventualmente rivalutate. Le riserve sono indivisibili e non possono essere ripartite fra i soci nè durante la vita sociale nè all'atto dello scioglimento.

Le quote sociale non possono essere sottoposte a pegno o a vincolo e cedute a terzi o ad altri soci con effetto verso la cooperativa, salvo il diritto di recesso ex. Art. 2530 C.C., e sono indivisibili.

Le somme versate per la tassa di ammissione non sono rimborsabili in alcun caso.

ARTICOLO 18

RISTORNI

L'Assemblea che approva il Bilancio, in conformità ai disposti dell'art. 2545 sexies, 3° c., C.C. delibera, su proposta del Consiglio di Amministrazione nel progetto di bilancio d'esercizio, in ordine alla erogazione di ristorno ai soci e nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente e dalle disposizioni del presente statuto. In particolare il ristorno è ripartito esclusivamente tra i soci in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati. Spetta al Consiglio di Amministrazione determinare annualmente, in conformità alla legge ed al presente statuto, l'entità dell'eventuale ristorno da proporre all'Assemblea ed individuare i soci in favore dei quali si eroga il ristorno in stretta ed esclusiva relazione allo scambio mutualistico e quindi alla loro effettiva partecipazione ad un programma edilizio.

L'Assemblea può deliberare la distribuzione dei ristorni anche mediante aumento proporzionale delle rispettive quote.

In ogni caso l'ammontare dei ristorni deve tener conto del valore della prestazione mutualistica offerta al socio, potendo ridursi e, al limite annullarsi quanto più quest'ultima appaia vantaggiosa rispetto ai valori medi di mercato, configurandosi in tal caso la fattispecie del ristorno anticipato.

ARTICOLO 19

ESERCIZIO SOCIALE E BILANCIO

L'esercizio sociale va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio sociale il Consiglio di Amministrazione provvede alla redazione del bilancio, secondo le disposizioni di legge.

Gli Amministratori documentano, nella nota integrativa, la condizione di prevalenza, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile.

Il bilancio deve essere accompagnato dalla relazione sulla gestione, nella quale, in particolare, sono indicati i criteri seguiti dal Consiglio di Amministrazione nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, attraverso l'attuazione dello scambio mutualistico evidenziato nello scopo sociale, in conformità con il carattere di cooperativa a mutualità prevalente della società. Nella suddetta relazione gli Amministratori illustrano anche le ragioni delle deliberazioni adottate con riguardo all'ammissione dei nuovi soci.

Il bilancio deve essere presentato all'Assemblea dei soci per l'approvazione entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale o, se la cooperativa è tenuta alla redazione del bilancio consolidato e comunque quando lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della cooperativa, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Il Consiglio di Amministrazione, con propria deliberazione presa prima della scadenza dei 90 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio sociale, dovrà enunciare le particolari esigenze per cui si rendesse eventualmente necessario il prolungamento del termine fino a 180 giorni.

Il Consiglio di Amministrazione dovrà segnalare le ragioni della dilazione nella relazione sulla gestione.

Il bilancio di esercizio dovrà essere depositato annualmente presso l'Albo delle cooperative a mutualità prevalente.

L'Assemblea che approva il bilancio delibera sulla ripartizione dell'utile netto destinandolo:

- a) una quota non inferiore al 30% alla riserva legale;
- b) una quota ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, nella misura e con le modalità previste dalla legge;
- c) un'eventuale quota, quale dividendo, ragguagliata al capitale effettivamente versato ed eventualmente rivalutato, da distribuire:
 - 1) ai soci, in misura non superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo;
 - 2) ai soci possessori di azioni di partecipazione cooperativa, in misura non superiore a quanto stabilito nel precedente punto 1, aumentata fino a 2 punti;
- d) un'eventuale quota ad aumento gratuito del capitale sociale sottoscritto e versato, nei limiti consentiti dalle leggi in materia per il mantenimento dei requisiti mutualistici ai fini fiscali;
- e) un'eventuale quota a ripartizione dei ristorni nel rispetto del precedente articolo 18);
- f) quanto residua alla riserva straordinaria.

L'assemblea potrà deliberare, ferme restando le destinazioni obbligatorie per legge per il mantenimento dei requisiti mutualistici ai fini fiscali ed in deroga alle disposizioni dei commi precedenti, che la totalità degli utili di esercizio sia devoluta alle riserve indivisibili.

In ogni caso non potranno essere distribuiti dividendi e non potrà essere effettuata la rivalutazione gratuita del capitale sociale finchè non si sia provveduto alla totale ricostituzione delle riserve eventualmente utilizzate a copertura di perdite di esercizio.

TITOLO V
GOVERNO DELLA SOCIETA'
ARTICOLO 20
ORGANI DELLA SOCIETA'

Sono organi della Cooperativa:

- a) l'Assemblea dei Soci;
- b) il Consiglio di Amministrazione;
- c) il Collegio Sindacale, se nominato;

d) l'Assemblea speciale dei possessori delle azioni di partecipazione cooperativa.

ARTICOLO 21

CONVOCAZIONE

Le Assemblee sono ordinarie o straordinarie.

L'Assemblea è convocata dagli amministratori mediante avviso contenente l'indicazione dell'elenco delle materie da trattare, del luogo dell'adunanza (nella sede o altrove, purché nel territorio nazionale) e della data e ora della prima e della seconda convocazione, che deve essere fissata almeno ventiquattrore dopo la prima, secondo le seguenti modalità, alternative tra loro:

- a) pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza;
- b) avviso comunicato ai soci con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento almeno otto giorni prima dell'Assemblea, nel domicilio risultante dal libro soci.

In mancanza dell'adempimento delle suddette formalità l'assemblea si reputa validamente costituita quando siano presenti o rappresentati tutti i soci con diritto di voto e la maggioranza dei componenti gli organi amministrativi e di controllo; in tale ipotesi dovrà essere data tempestiva comunicazione delle deliberazioni assunte ai componenti degli organi amministrativi e di controllo non presenti.

Il Consiglio di Amministrazione potrà a sua discrezione e in aggiunta ad una di quelle obbligatorie stabilite nel secondo comma, usare qualunque altra forma di pubblicità diretta a meglio diffondere fra i soci l'avviso di convocazione delle Assemblee, fra cui, a titolo esemplificativo:

- a) la pubblicazione sulla stampa nazionale o locale almeno quindici giorni prima dell'adunanza;
- b) l'affissione presso la sede legale ed invito ai soci, almeno otto giorni prima dell'adunanza con lettera semplice, ovvero tramite giornalino, nel domicilio risultante dal libro soci.

L'Assemblea ordinaria ha luogo almeno una volta all'anno entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, secondo quanto previsto nel precedente articolo 19 per l'approvazione del bilancio di esercizio.

L'Assemblea si riunisce, inoltre, quante volte il Consiglio di Amministrazione lo creda necessario o ne sia fatta richiesta per iscritto, con indicazione delle materie da trattare, dal Collegio sindacale o da tanti soci che esprimano almeno un decimo dei voti spettanti ai soci.

In questi ultimi casi la convocazione deve avere luogo entro 30 giorni dalla data della presentazione della richiesta.

La convocazione su richiesta di soci non è ammessa per argomenti sui quali l'Assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli Amministratori o sulla base di un progetto o di una relazione da essi predisposta.

ARTICOLO 22

QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI

L'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è validamente costituita:

- in prima convocazione, quando intervengano o siano rappresentati la metà più uno dei voti spettanti ai soci;
- in seconda convocazione, qualunque sia il numero dei voti dei soci intervenuti o rappresentati, aventi diritto al voto.

Nelle votazioni si procederà per alzata di mano, salvo diversa deliberazione dell'Assemblea.

Per la validità delle deliberazioni dell'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, così in prima come in seconda convocazione, è necessaria la maggioranza assoluta dei voti dei soci presenti o rappresentati.

Tuttavia per lo scioglimento e la liquidazione della Società, l'Assemblea straordinaria, sia in prima che in seconda convocazione, delibererà validamente con il voto favorevole dei 3/5 dei voti spettanti ai soci presenti o rappresentati.

ARTICOLO 23

DIRITTO AL VOTO

Nelle Assemblee hanno diritto di voto coloro che risultano iscritti da almeno 90 giorni nel libro dei soci, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Cooperativa e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione.

Tutti i soci, hanno diritto ad un solo voto nell'Assemblea.

Il Socio può farsi rappresentare all'Assemblea da altro socio, (esclusi gli Amministratori, i componenti dell'Organo di Controllo ed i dipendenti della Cooperativa), che abbia diritto al voto mediante delega scritta e soltanto per singole Assemblee. Ogni socio delegato non può rappresentare più di cinque soci con deleghe separate per ognuno di essi.

Le deleghe devono essere menzionate nel processo verbale della Assemblea e conservate tra gli atti della Cooperativa.

Per le votazioni si procederà normalmente con il sistema per alzata di mano, escluso comunque il voto segreto.

ARTICOLO 24

ASSEMBLEA ORDINARIA

L'Assemblea ordinaria ha i seguenti compiti:

- 1) approva il bilancio consuntivo con la relazione del consiglio di amministrazione e, delibera sulla distribuzione dei residui attivi;
- 2) determina il periodo di durata del mandato e il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto disposto nel successivo articolo 29) del presente statuto, e provvede alle relative nomine e revoche;
- 3) determina la misura dei compensi da corrispondere eventualmente agli amministratori per la loro attività collegiale anche in forma di medaglia di presenza;
- 4) nomina, se obbligatorio per legge o se ritenuto comunque opportuno, i componenti del Collegio Sindacale, elegge tra questi il Presidente e fissa i compensi loro spettanti; ne delibera l'eventuale revoca;
- 5) conferisce e revoca, sentito il Collegio Sindacale se nominato, l'incarico di controllo contabile ex articolo 2409 quater del codice civile, secondo quanto previsto nel successivo art. 35) del presente statuto e determina il corrispettivo relativo all'intera durata dell'incarico;
- 6) delibera sulla responsabilità degli Amministratori, dei Sindaci e del soggetto incaricato del controllo contabile ex art. 2409 bis, se nominato;
- 7) approva i regolamenti interni predisposti dal Consiglio di Amministrazione con le maggioranze previste per l'Assemblea straordinaria;
- 8) delibera sulle domande di ammissione del socio non accolte dal Consiglio di

Amministrazione, in adunanza appositamente convocata e, in ogni caso, in occasione della prima convocazione successiva alla richiesta da parte dell'interessato di pronuncia assembleare;

9) delibera le procedure di programmazione pluriennale finalizzate allo sviluppo o all'ammodernamento aziendale di cui all'art. 4 del presente statuto approvandone annualmente, in sede di approvazione del bilancio, gli stati di attuazione, previo parere dell'Assemblea speciale dei possessori di azioni di partecipazione cooperativa;

10) delibera su quant'altro riservato alla sua competenza dal presente statuto o sottoposto al suo esame dagli Amministratori, ferma la responsabilità di questi per gli atti compiuti.

L'Assemblea ordinaria delibera su ogni altra materia attribuita dalla legge alla sua competenza.

ARTICOLO 25

ASSEMBLEA STRAORDINARIA

L'Assemblea, a norma di legge, è considerata straordinaria quando si riunisce per deliberare sulle modificazioni dello statuto, sulla nomina, sulla sostituzione e sui poteri dei liquidatori e su ogni altra materia espressamente attribuita dalla legge alla sua competenza, ad eccezione delle seguenti materie espressamente riservate dal presente statuto alla competenza del Consiglio di amministrazione: la fusione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505 bis del codice civile; l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie; la indicazione di quali tra gli Amministratori hanno la rappresentanza della Società; gli adeguamenti dello statuto alle disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale.

ARTICOLO 26

ASSEMBLEE SEPARATE

Qualora la Cooperativa avesse più di tremila soci e qualora svolgesse la propria attività in più province, le deliberazioni sono assunte con il metodo delle Assemblee separate che devono svolgersi in ciascuna delle province in cui la Cooperativa opera allorquando la compagine sociale, presente in ogni provincia, non è inferiore a 300 unità. Mancando tale presupposto i soci vengono aggregati alla provincia più vicina.

Spetta al Consiglio di Amministrazione rilevare la necessità di Assemblee separate

dandone comunicazione, anche tramite l'avviso di convocazione.

A ciascuna delle assemblee separate intervengono i soci che hanno residenza nella provincia.

Alle assemblee separate si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni stabilite per l'assemblea generale dalla legge e dal presente statuto.

L'avviso di convocazione deve indicare il luogo ed il tempo delle adunanze tanto delle assemblee separate come dell'assemblea generale che deve in ogni caso tenersi successivamente alle predette assemblee separate. L'avviso di convocazione deve contenere per esteso le deliberazioni proposte.

All'assemblea generale partecipano i soci delegati dalle Assemblee separate ed aventi diritto di voto. I soci delegati sono eletti in misura di UNO sino a 50 voti spettanti ai soci ammessi alle predette Assemblee; per ogni ulteriore voto e sempre sino al raggiungimento di 50 voti, compete altro delegato e così di seguito.

I delegati sono eletti, in ciascuna assemblea separata, in proporzione ai voti espressi. Alla minoranza spetta la nomina di almeno un delegato qualora essa raggiunga almeno il 30% dei voti validamente espressi.

Nell'assemblea generale, cui hanno diritto di partecipare tutti i soci della cooperativa che hanno partecipato alle assemblee separate, il voto è esercitato esclusivamente dai delegati nominati in tali Assemblee.

ARTICOLO 27

ASSEMBLEA SPECIALE DEI POSSESSORI DELLE AZIONI DI PARTECIPAZIONE COOPERATIVA

L'Assemblea speciale dei possessori delle azioni di partecipazione Cooperativa, per la quale valgono, in quanto compatibili, le norme fissate per le Assemblee ordinarie dei Soci, viene convocata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa o dal rappresentante comune quando lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da un terzo dei possessori di titoli nominativi.

Per partecipare alle Assemblee speciali i possessori di azioni di partecipazione cooperativa devono depositare i titoli, qualora emessi, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea presso la sede sociale.

L'Assemblea delibera sulle materie ad essa attribuite dalla Legge, in particolare:

- delibera in materia di rappresentante comune, di pregiudizio dei diritti ed, in genere, circa gli interessi della categoria;
- delibera sulla costituzione di un eventuale proprio fondo per le spese necessarie alla tutela dei comuni interessi sul relativo rendiconto, fondo che è gestito dalla società ed è utilizzato dal rappresentante comune;
- esprime annualmente un parere motivato sullo stato di attuazione dei programmi pluriennali di sviluppo e di ammodernamento.

Il rappresentante comune può esaminare i libri sociali e chiederne estratti; può inoltre assistere alle assemblee dei Soci con facoltà di impugnativa; deve provvedere all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea speciale e tutelare gli interessi comuni dei possessori delle azioni di partecipazione Cooperativa nei rapporti con la Società.

ARTICOLO 28

PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e, in sua assenza, dal Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione o da persona designata dall'Assemblea stessa con il voto della maggioranza dei presenti.

La nomina del segretario è fatta dall'Assemblea con la maggioranza dei voti presenti. Il segretario può essere un non socio.

Il Presidente dell'Assemblea verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni.

Il verbale delle Assemblee in sede straordinaria deve essere redatto da un notaio.

ARTICOLO 29

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

NOMINA - COMPOSIZIONE - DURATA

Il Consiglio di Amministrazione si compone da tre a nove Consiglieri eletti dall'Assemblea generale.

I Consiglieri vengono eletti fra le persone iscritte al libro Soci che non siano in mora in alcun adempimento delle loro obbligazioni verso la Cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione resta in carica da uno a tre esercizi, secondo la

decisioni di volta in volta prese dall'Assemblea; in ogni caso gli Amministratori scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Per la sostituzione degli Amministratori nel corso d'esercizio vale il disposto dell'art. 2386 C.C.

Gli Amministratori non potranno essere eletti per più di tre mandati consecutivi.

L'assunzione della carica di Amministratore è subordinata al possesso di adeguata professionalità.

Gli Amministratori hanno diritto al rimborso delle spese sostenute nell'espletamento delle loro funzioni e se svolgono particolari incarichi per conto della cooperativa ad un compenso determinato secondo le modalità fissate dal Consiglio di Amministrazione sentito il parere del Collegio Sindacale.

Il Consiglio elegge nel suo seno il Presidente e il Vice-Presidente; può delegare, determinandole nella deliberazione, parte delle proprie attribuzioni ad uno o più Amministratori, oppure ad un Comitato esecutivo se nominato determinando il contenuto, i limiti e le eventuali modalità della delega; può sempre impartire direttive agli Organi delegati ed avocare a sé operazioni rientranti nella delega. In ogni caso non potranno essere oggetto di delega, oltre alle materie di cui all'articolo 2381 del codice civile, anche i poteri in materia di ammissione, di recesso e di esclusione dei soci e le decisioni che incidono sui rapporti mutualistici con i soci.

Gli Amministratori delegati e il Comitato esecutivo di cui al presente articolo, ove nominati, curano che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile sia adeguato alla natura ed alle dimensioni dell'impresa riferendo al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale, se nominato, con la periodicità di 6 mesi sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate.

Il Consiglio di Amministrazione sulla base delle informazioni ricevute, valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società e, quando elaborati, esamina i piani strategici, industriali e finanziari della società e valuta, sulla base della relazione degli eventuali organi delegati, il generale andamento

della gestione.

Essi sono tenuti ad agire in modo informato; ciascun Amministratore può chiedere agli organi eventualmente delegati che in consiglio siano fornite informazioni relative alla gestione della società.

Il Consiglio di Amministrazione può inoltre istituire commissioni di lavoro formate anche da soci non facenti parte del Consiglio per particolari attività; con parere motivato dello stesso Consiglio di Amministrazione possono entrare a far parte delle Commissioni anche non soci. L'Assemblea potrà insignire della carica di Consigliere Onorario e Presidente Onorario soggetti che siano stati Amministratori della Cooperativa e che abbiano contribuito in misura rilevante allo sviluppo della Cooperativa. I Consiglieri Onorari ed il Presidente Onorario sono invitati di diritto alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, senza diritto di voto.

ARTICOLO 30

CONVOCAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI

Il Consiglio di Amministrazione è convocato ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario e quando ne facciano richiesta almeno due dei Consiglieri.

La convocazione potrà essere fatta a mezzo lettera almeno cinque giorni prima della riunione, o, in caso di urgenza anche a mezzo telegramma, fax o posta elettronica, ma almeno un giorno prima della riunione stessa.

Le riunioni sono valide quando sia presente la maggioranza dei Consiglieri.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti.

Le votazioni sono palesi.

Delle riunioni del Consiglio è redatto processo verbale da firmarsi dal Presidente o dal Vice-Presidente e dal Segretario.

ARTICOLO 31

COMPITI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione è investito, "in via esclusiva", di tutti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria salva la necessaria autorizzazione assembleare nei casi previsti dal presente statuto e nel rispetto, in ogni caso, delle prescrizioni di cui all'art. 2512 e seguenti del codice civile in materia di mutualità prevalente.

In particolare esso, fra l'altro, deve:

A) convocare l'assemblea ordinaria e straordinaria dei Soci e l'assemblea speciale dei possessori delle "azioni di partecipazione cooperativa";

B) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea dei Soci;

C) redigere i bilanci consuntivi ed eventualmente i preventivi nonché la propria relazione al bilancio consuntivo che deve indicare, tra l'altro, specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società nonché le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci;

D) compilare i regolamenti da sottoporre all'approvazione dell'assemblea;

E) acquistare, anche in diritto di superficie, vendere, permutare immobili e mobili o quote di essi, convenire prezzi ed esigerli, fare costruire ed assegnare gli immobili, contrarre mutui, appaltare lavori, consentire iscrizioni, riduzioni, surroghe, restrizioni, postergazioni e cancellazioni di ipoteche, rinunciare ad ipoteche legali e compiere tutte le operazioni finanziarie necessarie ed opportune al raggiungimento degli scopi sociali della Cooperativa;

F) compiere ogni altro atto e contratto inerenti allo scopo sociale;

G) deliberare circa l'ammissione, il recesso e l'esclusione dei Soci;

H) assumere e licenziare il personale della Cooperativa fissandone le mansioni e le retribuzioni;

I) conferire e ricevere procure generali e speciali, ferma la facoltà del Presidente di cui al successivo art. 32;

L) determinare i compensi previsti all'art. 29;

M) determinare i criteri organizzativi per la prenotazione degli alloggi da assegnare, nel rispetto dei diritti dei soci, sia in proprietà individuale che anche in locazione/godimento;

N) costituire commissioni di lavoro consultivo, composte da soci o non soci e da Consiglieri, che dovranno collaborare per l'assolvimento delle funzioni e dei compiti che si porranno alla Cooperativa nel corso della sua attività, determinandone la composizione, i programmi e le norme di attività relative;

O) compiere tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione;

P) concedere o ricevere avalli, fidejussioni, prestiti ed ogni qualsiasi altra garanzia sotto qualsiasi forma;

Q) stabilire le norme relative alla determinazione dei costi delle affittanze dei beni della cooperativa;

R) stabilire la possibilità della Cooperativa di espletare il diritto di prelazione, nei confronti del socio che intende lasciare l'alloggio, in base a valutazioni d'ordine sociale (ad es. connesse al fornire servizi di interesse collettivo);

S) dare l'adesione della società ad organismi consortili ed economici che si propongono assistenza, iniziative ed attività mutualistiche e cooperativistiche;

T) deliberare la partecipazione in società per azioni o a responsabilità limitata od altri tipi di società in conformità alle Leggi vigenti;

U) deliberare di volta in volta il carattere di indivisibilità di ciascun programma edilizio o di parti di esso oltre che dei servizi connessi e ciò in base a precise valutazioni economiche ed in rapporto alle eventuali forme di finanziamento insistenti sul programma, fissando anche, ove richiesto, i requisiti che dovranno essere posseduti dai soci prenotatari.

Per tutta la durata della Cooperativa è vietata la trasformazione del patrimonio che per deliberazione del Consiglio di Amministrazione sia stato dichiarato indivisibile in patrimonio divisibile, salvo eventuali disposizioni legislative in materia;

V) determinare l'entità della tassa di ammissione;

W) stabilire le norme con cui procedere alla assegnazione della costruzione degli edifici;

Y) convocare eventuali assemblee parziali di soci di singoli o più insediamenti per trattare questioni e argomenti sia di carattere generale, sia di particolare loro interesse; convocare assemblee di soci esclusivamente residenti in specifiche zone per procedere, in base ai criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione, alle prenotazioni di alloggi ivi realizzabili e ciò in base a particolari requisiti eventualmente richiesti dal finanziamento erogato ovvero da necessità legate al tipo di programmazione elaborato dal Consiglio.

Le decisioni di tali assemblee hanno carattere consultivo e di orientamento sulle scelte e sui programmi della Cooperativa e formeranno oggetto di istanza al Consiglio

di Amministrazione per gli opportuni provvedimenti.

Per le finalità di cui al primo comma del presente punto, il Consiglio di Amministrazione potrà promuovere la formazione di Sezioni Soci residenti in zone territoriali omogenee composte sia da soci assegnatari che da non assegnatari. Le stesse Sezioni potranno gestire, per delega del Consiglio di Amministrazione, il rapporto indicato al comma 2 del presente punto;

Z) costituire commissioni o comitati rappresentativi, per ciascun gruppo di soci omogeneo o per territorio o per insediamento, per collaborare con tecnici ed amministrativi indicati dal Consiglio di Amministrazione per la gestione dei fabbricati, la gestione dei servizi sociali e delle attrezzature culturali, sportive e ricreative, per eventuale collaborazione e/o rapporti con i quartieri ed altri Enti e per ogni altra ragione utile e necessaria alla vita della Società Cooperativa.

Il lavoro di tali commissioni di soci potrà essere sempre diretto e coordinato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

ARTICOLO 32

PRESIDENTE

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha la legale rappresentanza e la firma sociale della cooperativa; in base a particolari, urgenti improrogabili necessità potrà agire direttamente fatto salvo la successiva ratifica del suo operato da parte del Consiglio.

Il Presidente perciò è autorizzato a riscuotere, da pubbliche amministrazioni o da privati, pagamenti di ogni natura ed a qualsiasi titolo, rilasciandone liberatorie quietanze.

Egli ha anche la facoltà di nominare avvocati e procuratori nelle liti attive e passive riguardanti la società davanti a qualsiasi autorità giudiziaria e amministrativa, ed in qualunque grado di giurisdizione.

Previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, può delegare parte dei propri poteri, al Vice-Presidente o a un membro del Consiglio, nonché, con speciale procura, a dipendenti della società e/o a soggetti terzi.

Il Presidente convoca il Consiglio di Amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie iscritte

all'ordine del giorno vengano fornite a tutti i consiglieri.

In caso di assenza o di impedimento del Presidente tutte le sue attribuzioni spettano al Vice-Presidente.

ARTICOLO 33

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale, qualora nominato dall'Assemblea a norma del precedente art.24, si compone di tre membri effettivi e due supplenti, tutti in possesso dei requisiti di legge.

I Sindaci supplenti sono destinati a subentrare in ordine di anzianità, e sempre nel rispetto dei requisiti di legge, agli effettivi che eventualmente si rendessero indisponibili nel corso del mandato.

Il Presidente del Collegio Sindacale è nominato dall'Assemblea.

I Sindaci restano in carica per tre esercizi, e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica. La cessazione dei sindaci per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il collegio è stato ricostituito.

ARTICOLO 34

COMPETENZA E RIUNIONI

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Il Collegio Sindacale esercita inoltre il controllo contabile nel caso previsto dall'articolo 2409 bis, terzo comma, codice civile.

Il Collegio deve riunirsi almeno ogni novanta giorni e delle riunioni del Collegio deve redigersi verbale sottoscritto dagli intervenuti.

Il Collegio Sindacale è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei Sindaci e delibera a maggioranza assoluta dei presenti.

I Sindaci devono assistere alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, alle Assemblee e alle riunioni del Comitato esecutivo.

In caso di omissione o di ingiustificato ritardo da parte degli Amministratori, il Collegio

Sindacale deve convocare l'assemblea ed eseguire le pubblicazioni prescritte dalla legge. Può altresì, previa comunicazione al presidente del Consiglio di Amministrazione, convocare l'assemblea qualora nell'espletamento del suo incarico ravvisi fatti censurabili di rilevante gravità e vi sia urgente necessità di provvedere.

I Sindaci, in occasione della approvazione del bilancio di esercizio, devono indicare specificamente nella relazione prevista dall'art. 2429 del codice civile i criteri seguiti nella gestione sociale per il perseguimento dello scopo sociale. Dovranno, inoltre, documentare la condizione di prevalenza ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile.

I Sindaci possono in ogni momento procedere, anche individualmente, ad atti di ispezione e controllo, oltre ad effettuare gli accertamenti periodici. Di ogni ispezione, anche individuale, dovrà compilarsi verbale da inserirsi nell'apposito libro.

La denuncia al tribunale di cui all'articolo 2409 del codice civile può essere promossa da almeno un decimo dei soci.

ARTICOLO 35

CONTROLLO CONTABILE

Il controllo contabile è esercitato da un Revisore contabile o da una Società di revisione.

L'incarico di controllo contabile è conferito dall'Assemblea, sentito il Collegio Sindacale ove nominato; l'Assemblea determina il corrispettivo spettante al Revisore o alla Società di revisione per l'intera durata dell'incarico.

L'incarico ha durata di tre esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico.

Nel caso di Società di revisione i requisiti di eleggibilità, compatibilità e qualificazione professionale previsti dal presente articolo si applicano con riferimento ai soci della medesima ed ai soggetti incaricati della revisione.

Il Revisore o la Società incaricati del controllo contabile:

- 1) verifica nel corso dell'esercizio e con periodicità almeno trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- 2) verifica se il bilancio di esercizio e, ove redatto, il bilancio consolidato corrispondono alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e se sono conformi

alle norme che li disciplinano;

3) esprime con apposita relazione un giudizio sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato, ove redatto.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2409-bis del codice civile, l'assemblea potrà affidare il controllo contabile al Collegio Sindacale, ove questo sia nominato.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI VARIE

ARTICOLO 36

SCIoglimento

La Cooperativa si scioglie per le cause previste dalla legge, ART. 2545 duodecies del C.C.

Nel caso si verifichi una delle cause di scioglimento ivi previste, gli Amministratori ne daranno notizia mediante iscrizione di una corrispondente dichiarazione presso l'ufficio del registro delle imprese.

Verificata la ricorrenza di una causa di scioglimento della Cooperativa o deliberato lo scioglimento della stessa, l'Assemblea, con le maggioranze previste per le modificazioni dell'atto costitutivo e dello statuto, disporrà in merito a:

- a) il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori;
- b) la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della società;
- c) i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione; i poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione dell'azienda sociale, di rami di essa, ovvero anche di singoli beni o diritti, o blocchi di essi; gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del migliore realizzo.

Ai liquidatori potrà essere conferito il potere di compiere tutti gli atti utili per la liquidazione della società.

La Società potrà, in qualunque momento, revocare lo stato di liquidazione, occorrendo previa eliminazione della causa di scioglimento, con delibera dell'assemblea, assunta con le maggioranze previste per la modifica dell'atto costitutivo e dello statuto. I soci

che non abbiano concorso alle deliberazioni riguardanti la revoca dello stato di liquidazione hanno diritto di recedere.

ARTICOLO 37

DEVOLUZIONE PATRIMONIALE

In caso di scioglimento della Cooperativa vi è l'obbligo di devoluzione dell'intero patrimonio sociale ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, dedotti nell'ordine:

a) il rimborso delle azioni di partecipazione cooperativa e i dividendi eventualmente maturati;

b) il rimborso delle quote versate dai soci, eventualmente rivalutate.

Dalla liquidazione sono esclusi, se previsto dalle disposizioni agevolative, gli immobili di proprietà della Società eventualmente realizzati utilizzando le agevolazioni la cui proprietà deve essere trasferita all'Ente indicato dalla disposizione agevolativa ed, alle condizioni previste dalle disposizioni che disciplinano tali trasferimenti.

ARTICOLO 38

CLAUSOLA ARBITRALE

Tutte le controversie derivanti dal presente statuto, dai regolamenti approvati dall'assemblea e più in generale dal rapporto sociale, ivi comprese quelle relative alla validità, interpretazione ed applicazione delle disposizioni statutarie e regolamentari o delle deliberazioni adottate dagli organi sociali e quelle relative a recesso od esclusione dei soci, che dovessero insorgere tra la società ed i soci, o tra soci, devono essere rimesse, quando non sia previsto come obbligatorio l'intervento del Pubblico Ministero, alla decisione di un collegio di tre arbitri da nominarsi a cura del Presidente del C.C.I.A.A.; l'autorità di nomina provvederà anche alla designazione del Presidente del Collegio.

Ove il soggetto designato non provveda, la nomina degli arbitri sarà effettuata, su istanza della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale del luogo ove ha sede legale la Cooperativa.

Rientrano nella presente clausola compromissoria anche le controversie promosse da amministratori, liquidatori e sindaci ovvero promosse nei loro confronti, essendo la presente clausola per essi vincolante dal momento dell'accettazione del relativo

incarico.

L'arbitrato avrà sede nel luogo ove ha sede legale la Cooperativa.

La parte che ricorre al Collegio dovrà precisare l'oggetto della controversia.

L'arbitrato sarà rituale e gli arbitri decideranno secondo diritto determinando, altresì, la ripartizione dei costi dell'arbitrato tra le parti.

Le modifiche della presente clausola compromissoria devono essere approvate con delibera assembleare assunta con la maggioranza qualificata di almeno i due terzi dei soci. I soci assenti o dissenzienti possono, entro i successivi novanta giorni, esercitare il recesso.

ARTICOLO 39

CLAUSOLE MUTUALISTICHE

Le clausole mutualistiche di cui agli artt. 17,19,37 sono inderogabili e devono essere di fatto osservate.

Per quanto non è previsto dal presente statuto valgono le norme del vigente codice civile e delle leggi speciali sulla cooperazione.

ARTICOLO 40

NORME APPLICABILI

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Statuto si applicano le disposizioni del Codice Civile, delle leggi speciali sulle cooperative, nonché le disposizioni in materia di società per azioni in quanto compatibili con la disciplina cooperativistica.

F.to - Enrichetta GRUPPIONI

F.to - Rosa VETROMILE Notaio (sigillo)