

# **STATUTO SOCIALE**

## **TITOLO I**

Denominazione - sede - durata - scopi

## **TITOLO II**

Soci

## **TITOLO III**

Partecipazioni - strumenti finanziari - prestiti

## **TITOLO IV**

Patrimonio - ristorni - bilancio

## **TITOLO V**

Requisiti mutualistici

## **TITOLO VI**

Organi della Società

## **TITOLO VII**

Organizzazione

## **TITOLO VIII**

Disposizioni generali

## **TITOLO IX**

Scioglimento e liquidazione della Società

## **TITOLO I - DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA - SCOPO**

### **Art. 1 Denominazione sociale - Sede**

È costituita una Società Cooperativa con sede in Novara, denominata:

"EDIFICATRICE UNO" SOCIETA' COOPERATIVA A PROPRIETA' INDIVISA.

La Cooperativa è del tipo a Proprietà Indivisa. Essa può aderire alle Associazioni Nazionali di rappresentanza e tutela del Movimento Cooperativo, alle Associazioni Nazionali delle Cooperative di abitazione ed agli organismi regionali e provinciali. Su deliberazione del Consiglio di Amministrazione essa può aderire e partecipare agli organismi cooperativi che si propongano iniziative ed attività mutualistiche nell'ambito delle Associazioni Nazionali.

La Cooperativa è retta coi principi della mutualità.

Per quanto concerne le revisioni di Legge, la Cooperativa si avvale, in quanto possibile, della Legacoop, a cui aderisce e a cui andranno i benefici ed i fondi di cui all'art.11 comma 4 della Legge n° 59/92 e s.m.i..

### **Art. 2 Durata**

La Cooperativa, salvo proroga deliberata dall'Assemblea straordinaria dei soci, avrà durata sino al 31 dicembre 2150.

### **Art. 3 Scopo e oggetto**

#### **3a. Scopo**

Lo scopo della Cooperativa è quello di far ottenere ai propri Soci, nell'ambito dell'oggetto sociale, tramite la gestione in forma associativa, a condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, con scambio mutualistico, il soddisfacimento dei propri bisogni abitativi mediante l'assegnazione in godimento di unità immobiliari.

#### **3b. Oggetto**

Al fine del raggiungimento dello scopo sociale, la Società potrà:

- a) acquisire aree da edificare, realizzare interventi costruttivi, nonché acquistare immobili, anche da risanare o demolire e ricostruire, in piena proprietà, in diritto di superficie o in uso, ovvero ancora in locazione o comodato, anche attraverso l'assegnazione gratuita da parte di Pubbliche Amministrazioni od altri Enti, società o privati;
- b) compiere tutte le operazioni finanziarie utili per il proprio funzionamento, ivi comprese le aperture di conti correnti, l'emissione di cambiali, l'assunzione di mutui ipotecari ed il ricorso al credito;
- c) partecipare alle iniziative di Social Housing e similari, assumendo il ruolo utile od opportuno per l'attuazione dei relativi progetti, nell'osservanza del quadro normativo e convenzionale di riferimento per assegnazione in godimento ovvero, in via eccezionale, in proprietà;
- d) riservarsi la facoltà di ricevere conferimenti e/o finanziamenti da parte dei soci per raggiungere le finalità sociali;
- e) promuovere ed attuare la mutualità fra i soci anche mediante contributi e/o conferimenti finanziari da parte dei medesimi;
- f) promuovere e svolgere iniziative di carattere sociale, culturale e sportivo; in particolare, in accordo con gli Enti nel cui territorio opera la Cooperativa, e concorrere alla loro gestione;
- g) promuovere e gestire nuove forme dell'abitare, anche temporanee a favore di studenti, anziani o altre specifiche categorie, fornendo i correlati necessari servizi;
- h) fornire ai soci assegnatari il godimento dell'alloggio anche completo di arredamento e di tutti i servizi di gestione e amministrazione degli stabili inerenti;
- i) assumere il compito di stazione appaltante;
- j) promuovere il volontariato fra i soci al fine del raggiungimento dello scopo sociale ed in particolar modo per l'autogestione dei servizi comuni relativi all'amministrazione e/o alla gestione degli stabili;
- k) con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, assumere interessenze e partecipazioni sotto qualsiasi forma, nei limiti di Legge e preferibilmente in imprese Cooperative, o comunque legate al Movimento Cooperativo; dare adesioni ad altri enti ed organismi economici, anche con scopi consortili e fideiussori, promossi dalla Legacoop e diretti a consolidare il Movimento Cooperativo, di consorzarsi, anche senza creazione di uffici con attività esterne ad altre Cooperative e Consorzi di Abitazione per la disciplina ed il coordinamento delle attività comuni, partecipare a tutte le iniziative idonee a diffondere ed 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;

- l) rilasciare le fideiussioni necessarie, utili e/o opportune;
- m) compiere qualsiasi operazione, anche immobiliare, nei confronti di terzi, direttamente o indirettamente funzionale al raggiungimento dello scopo sociale;
- n) organizzare la "domanda casa", promuovere un movimento di soci organizzato fra tutti i lavoratori e intraprendere quelle iniziative di carattere politico, giuridico e finanziario tali da consentire il realizzarsi della riforma della casa intesa come servizio sociale;
- o) in via eccezionale, in attuazione della Legge n° 179 del 17 febbraio 1992 e s.m.i., nonché delle Leggi della Regione Piemonte in materia, cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, dopo aver previamente ottenuto, occorrendo, la necessaria autorizzazione;
- p) anche in ossequio alla riforma del diritto societario di cui alla Legge Delega del 3 ottobre 2001 n. 366 – attuata con D. Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 e successive modifiche ed integrazioni, la Cooperativa svolge la sua “attività prevalente in favore dei soci, consumatori o utenti di beni e servizi”, secondo quanto previsto dagli articoli 2512, 2513 e 2514 del Codice Civile.

## TITOLO II - SOCI

### **Art. 4 Numero e requisiti dei soci**

- 1) Il numero dei soci è illimitato, e non può essere inferiore al numero minimo richiesto per legge o per la iscrizione all'Albo nazionale della società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.
- 2) Possono essere soci coloro che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Società e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della Società.
- 3) 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 al fine di poter beneficiare delle attività e dei servizi mutualistici realizzati con il ricorso a tali agevolazioni.
- 4) Gli Amministratori possono accettare la domanda di ammissione presentata da persone giuridiche, purché non esercitino in proprio imprese concorrenziali o in contrasto con gli interessi della Cooperativa.

### **Art. 5 Domanda di ammissione**

- 1) Chi desidera diventare socio deve presentare domanda scritta alla Società, nella quale siano riportati, se persona fisica:
  - a) cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, codice fiscale, residenza, indirizzo di posta elettronica, numero di telefono, domicilio, professione, composizione del nucleo familiare; le comunicazioni della Società verranno inviate per posta elettronica e/o alla residenza;
  - b) consenso al trattamento dei dati personali secondo le normative vigenti;
  - c) valore della partecipazione che intende sottoscrivere;
  - d) dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente lo Statuto ed i Regolamenti della Società e di non esercitare in proprio imprese identiche o affini con quelle della Società.
- 2) Alla domanda di ammissione di cui al comma precedente devono essere allegati lo stato di famiglia, il certificato di cittadinanza ed il certificato di residenza del richiedente, ovvero la relativa dichiarazione sostitutiva di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i..
- 3) Nella domanda di ammissione presentata da persone giuridiche devono essere riportati, in sostituzione dei dati elencati nella lettera a) del comma 1, la denominazione della società, la sede legale, l'oggetto sociale, il cognome e nome delle persone che ne hanno la rappresentanza legale ed il codice fiscale ed allegata copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente, dichiarati conformi all'originale dal Presidente dell'ente e dal Presidente del Collegio sindacale nonché l'estratto autentico della deliberazione di conoscenza ed integrale accettazione dello Statuto e dei Regolamenti della Società.

### **Art. 6 Procedura di ammissione**

Il Consiglio d'Amministrazione delibera entro sessanta giorni sulla domanda e stabilisce le modalità ed i termini per il versamento del capitale sociale

La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato dopo che il nuovo Socio abbia effettuato il versamento del capitale secondo le modalità e nei termini definiti dalla delibera di ammissione.

In caso di rigetto della domanda di ammissione, il Consiglio di Amministrazione deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. 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 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 di bilancio le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovi soci.

Le domande di ammissione devono essere registrate nel libro dei soci nell'ordine in cui vengono deliberate dall'organo amministrativo, ed all'interno della stessa deliberazione nell'ordine in cui sono pervenute.

Gli alloggi saranno assegnati secondo i criteri e le modalità determinate dall'apposito Regolamento

#### **Art. 7 Obblighi dei soci**

- 1) All'atto dell'ammissione alla Società, il socio deve:
  - a) sottoscrivere e versare la partecipazione sociale sottoscritta;
  - b) versare il sovrapprezzo di cui all'art. 2528, comma 2, del Codice civile, nella misura eventualmente stabilita dall'Assemblea su proposta del Consiglio di Amministrazione ed indicata nella comunicazione di ammissione;
  - c) versare la quota di ammissione.
- 2) Il socio è altresì tenuto:
  - a) all'osservanza dello Statuto, dei Regolamenti e delle deliberazioni validamente adottate dagli Organi sociali;
  - b) al versamento degli apporti finanziari e dei corrispettivi relativi ai programmi costruttivi a cui partecipi;
  - c) a contribuire al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale attraverso apporti finanziari e prestiti alla Società, con le modalità previste dai Regolamenti approvati dall'Assemblea;
  - d) a rispettare puntualmente gli impegni assunti con gli atti contrattuali che disciplinano i rapporti in corso con la Società.
- 3) I soci, assunta la qualifica di assegnatari con le forme e i modi previsti dall'apposito Regolamento approvato dall'Assemblea, assumono altresì, nei confronti della Cooperativa, ulteriori e specifici obblighi sia in ordine alle modalità di utilizzo e godimento dell'alloggio, sia di natura finanziaria.

In particolare, i soci assegnatari sono obbligati:

- a) a non apportare varianti e modifiche ai locali in godimento senza previa autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione; eventuali modifiche o varianti all'alloggio eseguite dal socio, ancorché autorizzate, non sono in alcun caso risarcite, né danno diritto ad alcuna indennità;
- b) a mantenere la destinazione d'uso ed a non locare e/o concedere in comodato, in tutto od in parte l'abitazione assegnata;
- c) ad aderire, su base volontaria, agli organismi di gestione dei servizi comuni agli alloggi assegnati, secondo le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione;
- d) a versare alla Cooperativa, all'atto di assegnazione le somme dovute a titolo di Fondo di Mutualità come determinato dal Consiglio di Amministrazione, in ottemperanza al "Regolamento del Fondo di Mutualità";
- e) a versare alla Cooperativa all'atto dell'assegnazione un contributo per le spese di assegnazione come determinato dal Consiglio di Amministrazione;
- f) a versare alla Cooperativa, periodicamente e con le scadenze fissate dal Consiglio di Amministrazione e comunicate al Socio per iscritto, un importo da computare quale canone di godimento calcolato dal Consiglio di Amministrazione tenendo conto delle leggi di finanziamento relative agli immobili assegnati, del costo sostenuto per la costruzione dell'immobile e della sostenibilità finanziaria necessaria a ristorare i debiti contratti per la costruzione dell'immobile; il canone è rivalutato secondo le modalità previste dalle leggi di finanziamento, dal Codice Civile e/o al fine di ottenere una perequazione in termini sostanziali, rispetto ai bisogni comparati dell'abitare. Per gli alloggi che rientrano nella disponibilità della Cooperativa a seguito della rinuncia del Socio, i canoni di godimento delle nuove assegnazioni in godimento saranno determinati dal Consiglio di Amministrazione in base al principio di cui all'articolo 2516 del Codice Civile di parità di trattamento nello scambio mutualistico;
- g) a versare un contributo destinato a far fronte ai costi generali, inclusi gli oneri fiscali, in capo alla Cooperativa in percentuale al canone di godimento come determinato al punto f);

- h) a versare una somma destinata alla manutenzione straordinaria riferita agli immobili della Cooperativa;
  - i) a versare una somma destinata alla copertura dei costi di gestione dell'alloggio assegnato calcolata secondo il "Regolamento per la Gestione degli Immobili Sociali";
  - j) a versare con la cadenza periodica risultante dall'apposito regolamento, e fino ad un massimo del 1% (uno per cento) del Canone di Godimento come determinato al punto f), un importo da destinare ad un Fondo di Solidarietà orizzontale, la cui gestione può essere affidata ad un soggetto terzo;
  - k) ristorare le imposte dirette indirette e le tasse, anche locali, che gravano sull'alloggio concesso in assegnazione;
  - l) a versare le somme chieste a titolo di rateizzazione dal Socio per eventuali costi relativi a manutenzioni e/o spese personali.
- 4) I soci a cui sono destinati gli alloggi in Housing Sociale e similari, come previsto all'articolo 3, punto 3b), lettera c, del presente Statuto, sono tenuti al versamento del relativo canone, delle relative spese di gestione e degli eventuali oneri connessi come determinato dal Consiglio di Amministrazione all'atto dell'assegnazione dell'alloggio.

### **Art. 8 Recesso**

Il socio può recedere nei seguenti casi:

- a) qualora non si trovi più in grado di partecipare al raggiungimento degli scopi sociali;
- b) in tutti i casi previsti dalla Legge.

È vietato in ogni caso il recesso parziale.

Spetta al Consiglio di Amministrazione constatare, entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di recesso, se ricorrono i motivi che, a norma di Legge e del presente Statuto, legittimano il recesso.

Il recesso ha effetto, per quanto riguarda il rapporto sociale, dalla comunicazione del provvedimento di accoglimento della domanda.

Lo scioglimento del rapporto sociale determina la risoluzione di diritto dai rapporti mutualistici in corso e la decadenza del diritto all'assegnazione dell'alloggio

### **Art. 9 Esclusione del socio**

- 1) L'esclusione dalla Società è deliberata dagli Amministratori nei confronti del socio che:
  - a) non ottemperi alle disposizioni validamente adottate dagli organi sociali e di ogni atto stipulato con la Società e negli altri casi previsti dagli articoli 2286 e 2288, primo comma, del Codice civile;
  - b) si renda moroso nel pagamento della quota sociale sottoscritta o delle somme a qualsiasi titolo dovute per poter continuare nel godimento dell'alloggio; in questi casi, il socio moroso deve essere invitato a mettersi in regola con i pagamenti e l'esclusione può aver luogo soltanto trascorso un mese dal detto invito, sempre che il socio rimanga inadempiente;
  - c) prenda parte, senza preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, ad imprese che abbiano interessi o svolgano attività contrastanti con quelli della Cooperativa;
  - d) nel corso del tempo venga a perdere i requisiti necessari per il godimento dell'alloggio;
  - e) arrechi, in qualunque modo, gravi danni alla Società o assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per l'immagine della Cooperativa o comprometta anche in parte il conseguimento dello scopo mutualistico o dell'oggetto sociale;
  - f) non osservi gli impegni da lui assunti a qualunque titolo verso la Società.
- 2) La delibera di esclusione è comunicata al socio, per raccomandata con avviso di ricevimento, dal Presidente, che ne cura l'annotazione nel libro dei soci, dalla cui data la esclusione ha effetto. Il socio escluso può proporre opposizione al Tribunale nel termine di sessanta giorni dalla data della comunicazione.
- 3) Lo scioglimento del rapporto sociale determina la risoluzione di diritto dei rapporti mutualistici in corso fra il socio e la Società.

### **Art. 10 Morte del socio**

In caso di morte, gli eredi del socio hanno diritto unicamente alla liquidazione della quota di Capitale Sociale a suo tempo versato, che deve essere richiesta nei tre mesi successivi all'evento esiziale; dopo tale periodo, dette quote saranno devolute come specificato all'art.7. Al socio deceduto dopo l'assegnazione dell'alloggio si sostituisce, vita natural durante o per il periodo previsto, il coniuge superstite, 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, purché 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 con il socio defunto. La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione, con espressa assunzione di tutti gli oneri derivanti dal presente Statuto in capo ai soci assegnatari.

Uguali diritti ed oneri sono riservati ai figli minorenni del socio defunto fino al raggiungimento della maggiore età. 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 Società o sia stato avviato il procedimento di esclusione; qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della Società, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale, interessi ed eventuali spese.

#### **Art. 11 Liquidazione della partecipazione**

I soci receduti od esclusi o gli eredi dei soci deceduti hanno diritto unicamente al rimborso della quota del capitale da essi effettivamente versato ed eventualmente rivalutato. La liquidazione dell'importo – eventualmente ridotto in proporzione alle perdite imputabili al capitale – avrà luogo sulla base del bilancio dell'esercizio nel quale si è verificato lo scioglimento del rapporto sociale.

La liquidazione non comprende né il rimborso dell'eventuale sovrapprezzo, né di altre somme a qualsiasi titolo versate ed acquisite al Patrimonio Netto della Cooperativa.

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

### **TITOLO III - PARTECIPAZIONI – STRUMENTI FINANZIARI – PRESTITI**

#### **Art. 12 La partecipazione sociale**

La partecipazione sociale del socio cooperatore è rappresentata da azioni del valore nominale di € 25,00 (venticinque/00) ciascuna, che non vengono emesse, rilasciando la Cooperativa ai soci apposita dichiarazione scritta attestante il numero di azioni dagli stessi sottoscritte.

Il valore della partecipazione di ciascun socio cooperatore non può essere inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo previsto dall'art. 2.525 del Codice Civile, salvo le espresse deroghe consentite dalla normativa vigente per le cooperative preesistenti alla data dell'entrata in vigore della Legge n° 59 del 1992, quale quella di cui si tratta.

Le azioni sono nominative, non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari e non possono essere cedute a terzi o soci, salvo il diritto di recesso ex art. 2530 ultimo comma.

#### **Art. 13 Strumenti finanziari**

È consentito alla Cooperativa emettere strumenti finanziari partecipativi e non, destinati ai soci cooperatori o a terzi, anche con durata limitata.

L'emissione degli strumenti finanziari deve essere deliberata dall'Assemblea straordinaria (che può delegare il C.d.A. ad emanare un Regolamento apposito di emissione), con la quale devono essere stabiliti nel rispetto dei limiti di Legge:

- a) l'importo complessivo dell'emissione;
- b) i diritti patrimoniali di partecipazione agli utili e gli eventuali privilegi attribuiti ai titoli partecipativi, l'esercizio di diritti amministrativi;
- c) l'eventuale diritto d'opzione dei soci cooperatori;
- d) l'eventuale fissazione di un sovrapprezzo per gli strumenti finanziari destinati a soci non cooperatori.

Qualora vengano emessi strumenti finanziari non partecipativi, con Regolamento approvato dalla stessa Assemblea straordinaria sono stabiliti:

- a) l'importo complessivo dell'emissione, il numero dei titoli emessi ed il relativo valore nominale unitario;
- b) le modalità di circolazione;
- c) i criteri di determinazione del rendimento e le modalità di corresponsione degli interessi;
- d) il termine di scadenza e le modalità di rimborso.

#### **Art. 14 Modalità di voto degli strumenti finanziari**

I voti complessivamente attribuiti ai soci finanziatori portatori di strumenti finanziari partecipativi non devono superare il terzo dei voti spettanti all'insieme dei soci presenti o rappresentati in ciascuna assemblea. Qualora, per qualunque motivo, si superi tale limite, i voti dei soci finanziatori saranno ricondotti automaticamente entro la misura consentita.

Ai medesimi soci, in considerazione dell'interesse che essi hanno nell'attività sociale, è riservata la nomina di almeno un Amministratore e di un Sindaco effettivo e supplente, nonché di un liquidatore in caso di scioglimento della Cooperativa. Tale nomina sarà deliberata a maggioranza dei voti spettanti ai soli soci finanziatori. La deliberazione dell'Assemblea di emissione delle azioni destinate ai soci finanziatori può prevedere la nomina da parte di tale categoria di un numero maggiore di Amministratori o Sindaci, purché non superiore ad un terzo dei complessivi membri dell'organo.

La deliberazione dell'Assemblea stabilisce altresì i compiti che vengono attribuiti al Consiglio di Amministrazione ai fini del collocamento dei titoli.

#### **Art. 15 Assemblee speciali**

Ricorrendo le condizioni stabilite dalla Legge ovvero dal presente Statuto, i titolari di strumenti finanziari partecipativi e non sono costituiti in Assemblea speciale.

L'Assemblea speciale è convocata dal rappresentante comune della categoria, quando questi lo ritengano necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno un terzo dei possessori degli strumenti finanziari della categoria.

Le modalità di funzionamento delle assemblee speciali sono determinate in base a quanto previsto dagli artt. 2363 e seguenti del Codice Civile, in quanto compatibili con le successive disposizioni del presente Statuto.

#### **Art. 16 Prestiti sociali**

I prestiti effettuati dai soci alla Società rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale. Le modalità di raccolta e di restituzione dei prestiti con destinazione generale sono disciplinate da un apposito Regolamento, predisposto dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea dei Soci.

### **TITOLO IV - PATRIMONIO - RISTORNI - BILANCIO**

#### **Art. 17 Patrimonio della società**

Il patrimonio della società è costituito:

- a) dal capitale sociale, che è variabile ed è formato:
  - 1) da un numero illimitato di azioni dei soci cooperatori, ciascuna di valore pari a quanto previsto dall'art. 12;
  - 2) dalle azioni di partecipazione cooperativa, ciascuna del valore di Euro 25,00 (venticinque/00);
  - 3) dalle azioni di partecipazione cooperativa, ciascuna del valore di Euro 100,00 (cento/00), destinate alla realizzazione di programmi pluriennali di sviluppo ed ammodernamento;
- b) dalla riserva legale;
- c) dall'eventuale sovrapprezzo azioni;
- d) dalla riserva straordinaria e da ogni altro fondo di riserva costituito dall'Assemblea e/o previsto per legge, nonché dal presente Statuto, in conformità a quanto previsto dall'art. 7. Le riserve sono tutte indivisibili e, conseguentemente, non possono essere ripartite tra i soci cooperatori durante la vita della Cooperativa, né all'atto del suo scioglimento. Le riserve legali e non, costituite come indivisibili in conformità alla Legge o per volontà dei Soci, fanno parte del patrimonio della Cooperativa non disponibile per i Soci e comunque indivisibile tra i medesimi, sia durante la vita sia in caso di scioglimento della Società.

La Cooperativa può costituire uno o più patrimoni destinati a specifici affari nei limiti ed alle condizioni previste dagli articoli 2.447 bis e segg. del codice civile.

#### **Art. 18 Ristorni**

Il ristorno ai soci è ripartito al momento dell'assegnazione dell'unità abitativa, sotto forma di risparmio di spesa. Il ristorno è proporzionale alla quantità e qualità degli scambi mutualistici, perseguendo anche finalità solidaristiche. La Cooperativa riporterà nel bilancio, separatamente, i dati relativi all'attività svolta con i soci, distinguendo le singole gestioni mutualistiche.

### **Art. 19 Esercizio sociale**

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, da compilarli in conformità ai principi di Legge.

Il bilancio deve essere presentato all'Assemblea dei soci per l'approvazione entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni qualora ricorrano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 2364 del codice civile, certificate dal Consiglio di Amministrazione in sede di relazione sulla gestione.

L'Assemblea che approva il bilancio delibera sulla distribuzione degli utili annuali, destinandoli:

- a) alla riserva legale indivisibile nella misura non inferiore a quella prevista dalla Legge;
- b) al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione secondo previsione di legge;
- c) ad eventuale rivalutazione gratuita del capitale sociale, nei limiti ed alle condizioni previsti dall'art. 7 della legge 31 gennaio 1992, n. 59 e s. m. i.;
- d) ad eventuale remunerazione del capitale sociale effettivamente versato in misura non superiore al limite stabilito dalla Legge ai fini del riconoscimento dei requisiti mutualistici richiesti dalla Legge per le Cooperative a mutualità prevalente;
- e) ad eventuale remunerazione degli strumenti finanziari nei limiti fissati dalla legge per le Cooperative a mutualità prevalente;
- f) la restante parte a riserva legale indivisibile.

## **TITOLO V - REQUISITI MUTUALISTICI**

### **Art. 20 Rispetto dell'art. 2514 del Codice Civile comma a)**

È fatto divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato del 2,5 per cento.

### **Art. 21 Rispetto dell'art. 2514 del Codice Civile comma b)**

È fatto divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore al 2 per cento del limite massimo previsto per i dividendi

### **Art. 22 Rispetto dell'art. 2514 del Codice Civile comma c)**

È fatto divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori.

### **Art. 23 Rispetto dell'art. 2514 del Codice Civile comma d)**

È fatto obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della Cooperativa, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

### **Art. 24 Modifiche ai requisiti mutualistici**

Le clausole mutualistiche di cui agli articoli 20, 21 e 22 e 23 sono inderogabili e devono essere in fatto osservate. Le cooperative deliberano l'introduzione e la soppressione delle clausole di cui agli articoli precedenti con le maggioranze previste per l'Assemblea straordinaria.

## **TITOLO VI - ORGANI DELLA SOCIETÀ**

### **Art. 25 Organi della Società**

Sono organi della Società:

- a) l'Assemblea dei soci;
- b) il Consiglio di amministrazione;
- c) il Presidente della Società;
- d) il Collegio sindacale;
- e) le Assemblee speciali dei possessori degli strumenti finanziari eventualmente emessi dalla Società.

### **Art. 26 Natura dell'Assemblea dei soci**

- 1) L'Assemblea dei soci è ordinaria e straordinaria, in relazione alla materia che forma oggetto delle sue deliberazioni.

- 2) L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta la universalità dei soci e le sue deliberazioni, assunte in conformità allo Statuto ed alle Leggi in vigore, sono vincolanti per tutti i soci, anche se assenti o dissenzienti.

#### **Art. 27 Competenze dell'Assemblea**

- 1) L'Assemblea straordinaria delibera sulle seguenti materie:
  - a) modificazioni dello Statuto;
  - b) scioglimento anticipato della Società;
  - c) nomina, sostituzione e poteri dei liquidatori;
  - d) sugli altri argomenti riservati dalla legge alla sua competenza.
- 2) L'Assemblea ordinaria delibera sulle seguenti materie:
  - a) approvazione del bilancio di esercizio;
  - b) nomina e revoca del Consiglio di Amministrazione, nomina del Collegio sindacale e del Presidente dello stesso Collegio e, quando previsto, del revisore contabile o della società di revisione alla quale è conferito l'incarico del controllo contabile;
  - c) determinazione dei compensi per gli Amministratori, per i Sindaci e, quando previsto, per il soggetto al quale è conferito l'incarico del controllo contabile della Società;
  - d) responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci;
  - e) approvazione dei Regolamenti che disciplinano i rapporti tra la Società ed i soci;
  - f) deliberazioni sugli altri oggetti riservati all'Assemblea dalla Legge o dal presente Statuto o sottoposti alla sua approvazione dal Consiglio di Amministrazione, ferma la responsabilità di questo per gli atti compiuti.

#### **Art. 28 Convocazione dell'Assemblea dei soci**

- 1) L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare; nell'avviso di convocazione viene altresì fissato il giorno per la seconda convocazione, che non può avere luogo nello stesso giorno fissato per la prima né essere successivo di oltre trenta giorni, anche in caso di convocazione con specifico avviso. Nella seconda convocazione l'elenco delle materie da trattare non può essere modificato rispetto a quello previsto per la prima.
- 2) L'avviso viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea, oppure nel medesimo termine sul quotidiano La Stampa (o L'Unità) ed esposto nella sede sociale. In alternativa, l'avviso è inviato per raccomandata o consegnato ai soci ed ai componenti del Collegio sindacale almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza.
- 3) L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, per l'esame del bilancio di esercizio e per l'adozione delle conseguenti deliberazioni.
- 4) L'Assemblea deve essere convocata nei successivi trenta giorni quando ne sia fatta richiesta, con l'indicazione delle materie da trattare, dall'Organo di controllo o da almeno un decimo dei soci; qualora il Consiglio di Amministrazione non vi provveda, la convocazione è effettuata dall'Organo di controllo.
- 5) L'Assemblea è convocata nella sede sociale; ovvero in altra sede, purché nella Regione ove ha sede la Società.

#### **Art. 29 Costituzione dell'Assemblea dei soci e validità delle deliberazioni**

- 1) Hanno diritto di voto nell'Assemblea i soci iscritti nel libro dei soci da almeno novanta giorni dalla data di convocazione, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Società e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione; i soci con minore anzianità di iscrizione possono presenziare all'Assemblea, senza diritto di intervento e di voto.
- 2) Ogni socio ha un voto, qualunque sia il valore della quota; al socio, persona giuridica, possono essere attribuiti fino ad un massimo di cinque voti in relazione all'ammontare della partecipazione sottoscritta e/o al numero dei propri associati o soci.
- 3) L'Assemblea ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto; in seconda convocazione, l'Assemblea delibera sugli oggetti che avrebbero dovuto essere trattati nella prima, qualunque sia il numero dei soci presenti.
- 4) L'Assemblea straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto,

ed in seconda convocazione con la presenza, diretta o per delega, di almeno un ventesimo più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto.

- 5) L'Assemblea, ordinaria e straordinaria, delibera a maggioranza assoluta dei voti presenti e rappresentati.
- 6) L'Assemblea è presieduta dal Presidente della Società, il quale verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni; svolge le funzioni di segretario il Consigliere o il dipendente della Società designato dal Presidente; l'assistenza del segretario non è necessaria quando il verbale dell'assemblea è redatto da un notaio.
- 7) Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario, che deve consentire, per ciascuna votazione ed anche per allegato, l'identificazione dei soci, astenuti o dissenzienti e nel quale devono essere riassunte, su richiesta dei soci, le dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. In particolare, ciascun socio su richiesta del Presidente ha l'onere, ai fini della eventuale impugnativa della delibera e quindi della identificazione della sua dichiarazione di voto, di compilare gli appositi allegati predisposti e messi a disposizione dalla società. Il verbale dell'Assemblea straordinaria è redatto da un notaio.

### **Art. 30 Rappresentanza nell'Assemblea dei soci**

- 1) I soci possono farsi rappresentare nell'Assemblea da un altro socio, esclusi gli Amministratori, i componenti dell'Organo di controllo ed i dipendenti sia della Società che di società da queste controllate.
- 2) La rappresentanza deve essere conferita per iscritto e soltanto per singole Assemblee, con effetto anche per le convocazioni successive alla prima; il rappresentante può farsi sostituire solo da un altro socio che sia espressamente indicato nella delega. I documenti relativi devono essere conservati dalla Società.
- 3) Ciascun socio non può rappresentare più di un socio.

### **Art. 31 Assemblee separate**

La Società prevede, se obbligata, ai sensi dell'art. 2540 del codice civile, lo svolgimento di Assemblee separate, che dovranno essere convocate presso la sede sociale, ovvero presso altre unità operative.

Le modalità di convocazione sono le stesse previste dal precedente articolo 28 per la convocazione dell'Assemblea dei Soci.

### **Art. 32 Assemblee speciali**

Se l'Assemblea della Società ha deliberato la emissione delle azioni di partecipazione cooperativa o di strumenti finanziari non partecipativi, i relativi possessori costituiscono apposita Assemblea speciale.

L'Assemblea speciale delibera:

- a) sulla nomina e sulla revoca del Rappresentante comune e sul relativo compenso;
- b) sull'approvazione delle deliberazioni dell'Assemblea ordinaria che pregiudichino i diritti della categoria;
- c) sulla costituzione del fondo per le spese necessarie alla tutela dei comuni interessi e sul relativo rendiconto; il fondo è gestito dalla Società ed è utilizzato dal Rappresentante comune;
- d) negli altri casi previsti dall'art. 2541 c. c..

Il Rappresentante comune dura in carica per un periodo non superiore ad un triennio e può essere rieletto; esso provvede alla esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea speciale e tutela gli interessi comuni della categoria nei rapporti con la Società; ha il diritto di assistere alle Assemblee della Società e di impugnare le deliberazioni; può esaminare il libro dei soci, il libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea dei soci, il libro delle adunanze e delle deliberazioni degli Amministratori, il libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Organo di controllo e può ottenerne estratti.

Le spese sostenute dal Rappresentante comune sono imputate al fondo di cui al comma 2, lettera c).

Per la convocazione dell'Assemblea speciale, per la regolarità della sua costituzione e per la validità delle deliberazioni adottate si applicano le disposizioni del presente Statuto relative all'Assemblea straordinaria dei soci. All'Assemblea speciale possono assistere gli Amministratori ed i componenti dell'Organo di controllo, ai quali deve essere inviata copia della relativa convocazione.

L'Assemblea speciale di categoria viene altresì convocata, ai sensi del presente articolo, in caso di emissione di strumenti finanziari partecipativi ogni qualvolta ricorra l'ipotesi di cui al punto 2 lettera b).

### **Art. 33 Composizione del Consiglio di Amministrazione**

Il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero dispari di membri compreso fra un minimo di cinque ed un massimo di undici Consiglieri, eletti dall'Assemblea, previa determinazione del loro numero, fra i soci iscritti da almeno novanta giorni.

Possono essere eletti anche Amministratori non soci, purché la maggioranza sia costituita da soci. Qualora siano stati emessi strumenti finanziari dotati di diritto di amministrazione, la deliberazione dell'Assemblea, che ne autorizza l'emissione, stabilisce la misura e le condizioni per l'esercizio di tali diritti. In ogni caso i possessori degli strumenti finanziari non possono eleggere più di un terzo dei Consiglieri.

### **Art. 34 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione**

Il Consiglio di Amministrazione elegge tra i propri membri il Presidente ed uno o due Vice Presidenti. In caso di assenza o di impedimento del Presidente, assume le funzioni vicarie il Vice Presidente più anziano d'età e, in caso di assenza o di impedimento di questi, l'altro Vice Presidente se nominato.

Il Consiglio di Amministrazione può affidare specifici incarichi, delegando loro i necessari poteri e precisando i contenuti, i limiti e le modalità di esercizio della delega, a singoli Consiglieri. Non possono essere delegati i poteri in materia di redazione del bilancio, redazione dei progetti di fusione e di scissione, ammissione recesso ed esclusione dei soci e di decisioni che incidano sui rapporti mutualistici con i soci.

Ai Consiglieri a cui siano affidati incarichi è riconosciuto il compenso e/o il rimborso spese nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio sindacale.

### **Art. 35 Compiti del Consiglio di Amministrazione**

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione della Società e potrà quindi compiere tutti gli atti e le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione che rientrano nell'oggetto sociale, fatta soltanto eccezione di quelli che, a norma di Legge o di Statuto, sono riservati all'Assemblea.

Spetta pertanto, fra l'altro ed a titolo esemplificativo, al Consiglio di Amministrazione:

- a) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- b) redigere la bozza di bilancio applicando le norme di Legge, nonché redigere la relazione sulla gestione, nella quale dovranno essere specificatamente indicati i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari in conformità con il carattere cooperativo della società;
- c) predisporre i Regolamenti statutari, che disciplinano i rapporti tra la Società ed i soci, ed i regolamenti organizzativi, che disciplinano il funzionamento della Società, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;
- d) deliberare l'acquisto delle azioni proprie e delle azioni di partecipazione cooperativa della Società nei limiti e nelle condizioni di Legge;
- e) compiere tutti gli atti relativi all'attività ed alla gestione sociale; ivi compresi, a titolo puramente esemplificativo, l'acquisizione di aree in diritto di superficie o in proprietà, acquistare immobili nuovi, da ristrutturare o da riconvertire; appaltare la costruzione degli immobili o la loro ristrutturazione; assegnare gli alloggi; contrarre mutui; acconsentire ipoteche; accendere, postergare, ridurre e cancellare ipoteche e qualsiasi annotazione nei registri immobiliari; rinunciare ad ipoteche anche legali; autorizzare e compiere qualsiasi operazione presso gli uffici del debito pubblico, della cassa depositi e prestiti e presso ogni altro ufficio pubblico o privato, presso Banche, Compagnie di Assicurazione ed Istituti di Credito; aprire e chiudere conti correnti, depositi; stipulare fidejussioni; prestare cauzioni; presentare qualsiasi istanza o domanda, anche in materia urbanistica, alle competenti Autorità; acquisire partecipazioni di ogni tipo;
- f) transigere e compromettere per arbitri;
- g) conferire procure speciali, ferma la facoltà di rappresentanza attribuita al Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- h) assumere e licenziare il personale della Società fissandone le mansioni e le retribuzioni;
- i) dare l'adesione della Società ad organismi consortili;
- j) assumere i provvedimenti ad esso demandati dallo Statuto in materia di ammissione, recesso, esclusione e decesso dei soci e di liquidazione della relativa quota sociale;
- l) provvedere, ai sensi dell'Art. 2386 del Codice Civile, alle sostituzioni dei suoi componenti che vengano a mancare nel corso dell'esercizio;
- m) promuovere la crescita dei quadri dirigenti della Cooperativa. A tal fine il Consiglio di Amministrazione può promuovere seminari, dibattiti, pubblicazioni ed intraprendere ogni altra iniziativa atta a raggiungere l'obiettivo, prevedendo a bilancio uno specifico capitolo di spesa;

- n) promuovere e costituire commissioni di lavoro o di studio; le commissioni vengono istituite di volta in volta e non saranno mai permanenti e devono socializzare le conoscenze.
- o) Predisporre il regolamento degli eventuali "Fondi di Solidarietà" costituiti di cui al combinato disposto degli articoli 7, 46 e 47 del presente Statuto.

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e nei limiti di cui all'art. 2381 del codice civile, può delegare parte delle sue attribuzioni, nei modi che riterrà opportuni, ad uno o più dei suoi membri, il Consiglio di Amministrazione deve determinare i limiti della delega.

#### **Art. 36 Convocazione del Consiglio di Amministrazione e validità delle deliberazioni**

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente tutte le volte che lo ritenga opportuno e, comunque, almeno una volta ogni novanta giorni; deve essere inoltre convocato, nei successivi quindici giorni, qualora ne sia fatta richiesta, con la indicazione delle materie da trattare, da almeno un terzo dei Consiglieri, dal Collegio sindacale, o da almeno due Consiglieri delegati.

Il Consiglio è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei Consiglieri in carica e le deliberazioni sono validamente adottate se riportano il voto favorevole della maggioranza assoluta dei consiglieri presenti, purché tali voti non siano inferiori ad un terzo dei componenti complessivamente eletti.

Il Consiglio può deliberare, con il voto favorevole di tutti i Consiglieri in carica, che la presenza alle riunioni possa avvenire anche mediante mezzi di telecomunicazione; in tal caso, con la stessa deliberazione, deve essere anche approvato il Regolamento dei lavori consiliari, che ne disciplini le modalità di svolgimento e di verbalizzazione

#### **Art. 37 Presidente del Consiglio di Amministrazione**

La rappresentanza della Società compete, senza limitazione alcuna, al Presidente del Consiglio.

La rappresentanza compete inoltre, nei limiti dei poteri conferiti, a ciascuno degli Amministratori Delegati, i quali possono esercitarla disgiuntamente o congiuntamente tra di loro, secondo le modalità della delega ricevuta.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha la rappresentanza legale della Società in giudizio.

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

In caso di assenza o di impedimento del Presidente, tutte le di lui mansioni spettano ad un Vice Presidente delegato dal Consiglio di Amministrazione.

#### **Art. 38 Compiti e funzionamento del Collegio Sindacale**

- 1) 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.
- 2) Fino a quando la Società non sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato, la Società può prevedere che la revisione legale dei conti sia esercitata dal Collegio Sindacale; in tal caso il Collegio Sindacale è costituito da revisori legali iscritti nell'apposito registro.
- 3) Il Collegio sindacale, in particolare, oltre alle attribuzioni previste dalla Legge e da altre disposizioni del presente Statuto:
  - a) vigila sulla conformità alla Legge, al presente Statuto ed alle deliberazioni dell'Assemblea, nonché alle delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione ed ai provvedimenti esecutivi delle stesse disposti dal Presidente;
  - b) accerta la regolare tenuta dei libri sociali;
  - c) accerta, almeno ogni novanta giorni, la consistenza dei valori depositati presso la Società e dei valori e titoli di proprietà della medesima o ricevuti in pegno, cauzione o custodia;
  - d) accerta la regolare gestione e la rispondenza alle disposizioni in vigore dei prestiti effettuati dai soci alla Società;
  - e) richiede la convocazione del Consiglio di amministrazione o dell'Assemblea quando le risultanze delle attività di vigilanza e di controllo svolte lo rendano necessario, indicando gli argomenti sui quali tali organi sono invitati ad adottare i provvedimenti di competenza;
  - f) convoca l'Assemblea, assolvendo ai relativi adempimenti, in caso di omissione o di ingiustificato ritardo da parte del Consiglio di Amministrazione; previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può altresì convocare l'Assemblea, qualora nell'espletamento del suo incarico ravvisi fatti censurabili di rilevanti gravità e vi sia urgente necessità di provvedere;

- g) cura la iscrizione nel Registro delle imprese, entro trenta giorni, dalla cessazione dei Consiglieri dall'ufficio per qualsiasi causa;
  - h) provvede all'asseverazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'articolo 6 del Decreto legislativo 2 agosto 2002, n. 220 e s.m.i.
- 4) I Sindaci devono assistere alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea.
  - 5) Il collegio deve riunirsi almeno ogni novanta giorni; delle riunioni deve redigersi processo verbale, trascritto nel libro delle adunanze e delle deliberazioni del Collegio sindacale e sottoscritto dagli intervenuti.
  - 6) Il Collegio sindacale è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei Sindaci e delibera a maggioranza assoluta dei presenti. Il Sindaco dissenziente ha diritto di fare iscrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.

#### **Art. 39 Composizione, nomina e doveri del Collegio sindacale**

- 1) Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi eletti dall'Assemblea, che ne nomina, contemporaneamente, il Presidente ed elegge due Sindaci supplenti. I Sindaci supplenti non fanno parte del Collegio sindacale e non partecipano alle sue riunioni. Qualora siano stati emessi strumenti finanziari dotati di diritti di amministrazione, ai possessori di tali strumenti può essere consentito di eleggere un sindaco effettivo.
- 2) Tutti i Sindaci, effettivi e supplenti, sono scelti tra gli iscritti nel Registro dei revisori contabili istituito presso il Ministero della Giustizia.
- 3) I Sindaci effettivi durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica; la cessazione dei Sindaci per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il Collegio è stato ricostituito.
- 4) Il compenso dei Sindaci effettivi e del Presidente del collegio viene fissato dall'Assemblea all'atto della nomina e per l'intera durata dal mandato.
- 5) In caso di morte, di rinuncia o di decadenza di un Sindaco, subentrano i supplenti in ordine di età. I nuovi Sindaci restano in carica fino alla prima Assemblea, che deve provvedere alla nomina dei Sindaci effettivi e supplenti necessari per l'integrazione del collegio; i nuovi nominati scadono insieme con quelli in carica. Se con i Sindaci supplenti non si completa il collegio ovvero se viene a mancare il Presidente, deve essere richiesta al Consiglio di Amministrazione la convocazione dell'Assemblea perché provveda all'integrazione del Collegio medesimo. In caso di sostituzione del Presidente, la presidenza del Collegio è assunta, fino alla sua nomina, dal Sindaco più anziano di età.
- 6) I Sindaci possono essere revocati solo per giusta causa; la deliberazione di revoca deve essere approvata con decreto dal tribunale, sentito l'interessato.

### **TITOLO VII - ORGANIZZAZIONE**

#### **Art. 40 Sezioni**

La Cooperativa a Proprietà Indivisa "Edificatrice Uno" può organizzarsi in Sezioni.

Il Consiglio di Amministrazione fissa sulla base dei programmi generali della Cooperativa le unità territoriali di competenza delle Sezioni

La Sezione può costituirsi se conta almeno duecento soci ed ha sempre ed esclusivamente dimensione territoriale.

#### **Art. 41 Assemblee sezionali**

Le Sezioni Soci corrispondono territorialmente alle Assemblee Separate.

#### **Art. 42 Consiglio direttivo**

Le Sezioni Soci sono rette dal Consiglio Direttivo, che elegge nel proprio seno il Segretario.

#### **Art. 43 Regolamento**

L'attività della Sezione è normata da un apposito Regolamento redatto dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea Generale dei Soci.

#### **Art. 44 Organi delle Sezioni**

I Consiglieri di Amministrazione della Cooperativa partecipano di diritto a tutte le Assemblee Separate, sia Ordinarie sia Straordinarie.

### **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 45 Mezzi finanziari**

I mezzi finanziari per lo sviluppo della Cooperativa sono costituiti dalla riscossione:

- 1) delle quote di ammissione;
- 2) dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Fondo di Mutualità;
- 3) dei versamenti effettuati dai soci a titolo di sovrapprezzo eventualmente determinato dall'assemblea in sede di approvazione del bilancio su proposta dagli amministratori;
- 4) dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Contributo Mutualistico.

La quota di ammissione ed il contributo mutualistico sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione.

#### **Art. 46 Natura della Cooperativa**

La Cooperativa non potrà trasformarsi in Cooperativa a Proprietà Divisa.

È altresì fatto divieto di cessione in proprietà degli alloggi, ad eccezione di quanto stabilito all'articolo 3b). lettera c) e n) del presente Statuto. La natura di Cooperativa che opera prevalentemente con i propri soci e la necessità di sviluppare varie forme di solidarietà sociale, vengono realizzate anche con la costituzione di appositi "Fondi di Solidarietà" costituiti dai versamenti dei soci e/o di terzi a tale preciso scopo effettuati.

Tali fondi possono essere considerati, se del caso, quali "Beni di terzi" gestiti preferibilmente da soggetti diversi dalla Cooperativa.

La Cooperativa può alimentare tali "Fondi di Solidarietà" in misura equivalente a quanto versato dai soci con le modalità che sono previste dal regolamento.

#### **Art. 47 Somme dovute dai soci assegnatari**

Tutti gli importi dovuti dai soci assegnatari di cui all'art. 7 punto d), e), f), g), h), i), j) e k) del presente Statuto devono essere determinati all'atto dell'assegnazione definitiva degli alloggi e periodicamente revisionati.

I criteri per determinazione degli importi dovuti devono contemperare due esigenze:

- 1) concedere alloggi in godimento ai propri soci alle condizioni migliori possibili e, comunque, complessivamente in modo competitivo con il mercato;
- 2) far fronte alle erogazioni ed ai costi della Cooperativa quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a) costi relativi ai mutui, ai finanziamenti pubblici E/o privati contratti dalla Cooperativa per la costruzione dell'edificio o delle sue migliorie;
  - b) oneri per manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - c) oneri per la gestione dei servizi vari;
  - d) costi di amministrazione.

La revisione degli importi che devono essere versati dal socio assegnatario, di norma da effettuarsi di biennio in biennio, dovrà ispirarsi alle seguenti regole e criteri:

- eventuale rivalutazione delle somme dovute, da effettuarsi in conformità alle Leggi nazionali e/o regionali vigenti;
- adeguamento degli importi dovuti alla normativa regionale o nazionale, vincolante per la Cooperativa;
- obbligo di sottoposizione alla ratifica da parte dell'Assemblea ordinaria, da convocarsi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale, della revisione degli importi da versare da parte dei soci, così come sarà deliberata dal Consiglio di Amministrazione e comunicata per scritto agli interessati.
- I soci devono altresì versare quanto previsto all'art. 7 quarto comma lettera j) ovvero sono obbligati a versare alla Cooperativa con la cadenza periodica risultante dall'apposito regolamento e fino ad un massimo del 1% (uno per cento) delle "Somme dovute dai soci assegnatari ex art. 47 dello Statuto Sociale", un importo da destinare a Fondo di Solidarietà orizzontale la cui materiale gestione può essere affidata a un soggetto terzo sulla base di apposito regolamento.

## **TITOLO IX - SCIoglimento E LIQUIDAZIONE DELLA SOCIETÀ**

### **Art. 48 Scioglimento e liquidazione della Società**

- 1) Lo scioglimento anticipato della Società, quando ne ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2545 duodecies del codice civile, è deliberato dall'Assemblea straordinaria, la quale, con le maggioranze previste per le modificazioni dello Statuto, decide:
  - 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 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 miglior realizzo.
- 2) Il Patrimonio residuo risultante dal bilancio finale della liquidazione – dedotte le somme necessarie al rimborso del capitale sociale e dei dividendi eventualmente maturati – è devoluto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue, ai sensi dell'articolo 11 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59 e s.m.i..
- 3) 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, alle condizioni previste dalle disposizioni che disciplinano tali trasferimenti.

### **Art. 49 Norma finale**

Per quanto non previsto dal presente Statuto, valgono le Leggi sulla Cooperazione, le norme del Codice Civile e, in quanto applicabili, le norme contenute nelle Leggi speciali disciplinanti la materia relativa all'oggetto sociale della Cooperativa.