

Società Cooperativa Edilizia

Corso Lazio n. 25/C 03100- Frosinone- tel 0775/202156 fax 0775/839254

STATUTO

STATUTO DI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

Art. 1 - Denominazione

La società cooperativa è denominata:
"_____ SOCIETA' COOPERATIVA
EDILIZIA".

Art. 2 - Cooperativa a mutualità prevalente

E' preciso impegno della cooperativa di rientrare nella categoria delle cooperative a mutualità prevalente e pertanto così come prevede l'art. 2514 cc, si impone:

- a) il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- b) il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- d) l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, 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.

La società cooperativa, essendo a mutualità prevalente, deve indicare negli atti e nella corrispondenza il numero di iscrizione presso l'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente.

E' fatta salva l'applicazione dell'art. 2545 octies in caso di perdita della qualifica di cooperativa a mutualità prevalente.

La cooperativa è iscritta nell'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione e loro Consorzi, istituito con la Legge n.59/1992 art.13. La Cooperativa aderisce, accettandone gli Statuti, all'Associazione Nazionale di rappresentanza e tutela del Movimento

Cooperativo denominata "Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue", all'Associazione Nazionale delle Cooperative di Abitazione ed agli organismi provinciali e regionali delle stesse, nella cui circoscrizione si trova la propria sede sociale.

Su deliberazione del Consiglio di Amministrazione, la Cooperativa può aderire e partecipare ad altri organismi cooperativi che si propongono iniziative ed attività mutualistiche nell'ambito della Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

Art. 3 - Applicazione norme sulla società per azioni

Per tutto quanto non espressamente previsto nell'atto costitutivo e nel presente statuto e nei relativi regolamenti attuativi, si applicano le disposizioni del codice civile e delle leggi speciali sulle cooperative, nonché le disposizioni in materia di società per azioni in quanto compatibili con la disciplina cooperativistica.

Art. 4 - Scopo mutualistico

La cooperativa è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fini di speculazione privata ed ha per scopo quello di assegnare ai soci case di abitazione e relative pertinenze, alle condizioni migliori rispetto a quelle di mercato, in proprietà, in locazione o in godimento, anche con patto di futura assegnazione o riscatto. Gli immobili suddetti vengono assegnati ai soci secondo apposito regolamento approvato dalla assemblea dei soci. La società cooperativa potrà svolgere la propria attività anche con terzi non soci.

Art. 5 - Oggetto

La Cooperativa non ha finalità di lucro, ed è costituita per il fine mutualistico di coordinare e di agevolare mediante una organizzazione comune lo svolgimento della attività per i Soci, provvedendo ad assegnare in proprietà, in godimento, ovvero in locazione e ulteriori forme contrattuali immobili abitativi con gli eventuali accessori e immobili non residenziali per tutte le

destinazioni, realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della Cooperativa nonché a svolgere 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 può compiere tutti i contratti le operazioni o atti di natura immobiliare, mobiliare e finanziaria ed avvalersi di tutti gli strumenti, rapporti ed apporti previsti o ammessi dalle disposizioni in vigore;

La Cooperativa si propone tra l'altro di:

- a) acquistare ed alienare aree anche a mezzo di permuta; ottenere il diritto di superficie o il diritto di proprietà su aree di proprietà di enti pubblici e privati; acquistare ed alienare immobili, anche se locati ed anche da demolire, risanare, ristrutturare o completare e costituire o acquisire l'usufrutto sugli stessi;
- b) Costruire ed effettuare interventi di manutenzione, recupero, ricostruzione di immobili, e di riqualificazione urbana.
- c) Assegnare in proprietà o in godimento ai soci o locare ai soci e ai terzi le unità immobiliari, ovvero impiegare tutte le forme contrattuali che comunque consentano di soddisfare i bisogni abitativi.
- d) Alienare a soci e a terzi le unità immobiliari con destinazione non residenziale.
- e) Prestare ai soci servizi diretti ed assisterli nell'uso e nella gestione delle abitazioni.
- f) Contrarre mutui e finanziamenti di altra natura, anche con garanzia ipotecaria, e compiere tutte le operazioni bancarie e finanziarie finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale, comprese l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari e la emissione di cambiali;
- g) Avvalersi di tutte le agevolazioni vigenti in materia di edilizia residenziale e non.
- h) Ricevere prestiti dai soci destinati al conseguimento dell'oggetto sociale.
- i) Stipulare contratti di assicurazione, sia nell'interesse della Cooperativa che dei soci;
- j) Effettuare anticipazioni e finanziamenti ai soci in quanto necessari per il conseguimento dell'oggetto sociale;
- k) Concedere ed ottenere avalli, fidejussioni, ipoteche ed analoghe garanzie nell'interesse della Cooperativa o dei soci, purché relative ad operazioni finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale.
- l) Costituire ed essere socia di società per azioni o a responsabilità limitata in conformità alle leggi vigenti.
- m) Consorziarsi con altre cooperative e con terzi

per lo svolgimento e il coordinamento delle attività e dei servizi di comune interesse.

n) Promuovere quale attività strumentale non prevalente la costituzione ed assumere partecipazioni in società cooperative, consorzi di cooperative ed altre società che svolgano attività di effettiva rilevanza e complementare per il conseguimento dell'oggetto sociale.

o) Partecipare a Gruppi Cooperativi paritetici di cui all'art. 2545 septies del codice civile.

p) Aderire ad associazioni, fondazioni ed enti allo scopo di facilitare il conseguimento dell'oggetto sociale.

q) Compiere tutti gli atti e negozi giuridici necessari o utili alla realizzazione degli scopi sociali.

Ad integrazione dei suoi primari scopi la Cooperativa potrà altresì:

- stimolare lo spirito di previdenza e di risparmio dei soci.

- dare adesione ad altri Enti ed Organismi Cooperativi, anche con scopi consortili e fidejussori, a responsabilità limitata, e diretti a consolidare il Movimento Cooperativo;

In relazione a detto scopo, potrà fare parte di associazioni in genere e di cooperative in particolare, consorzi ed altre organizzazioni aventi scopo affine al proprio, in modo non prevalente.

La Cooperativa può inoltre fruire di contributi, sussidi, provvidenze ed agevolazioni e di quant'altro previsto dalle disposizioni vigenti. La cooperativa potrà accettare finanziamenti, contrarre mutui con garanzia ipotecaria con enti autorizzati dalle norme vigenti, e provvedere sia direttamente che concedendo appalti, alla costruzione ed eventualmente all'acquisto delle case da assegnare ai propri soci.

La Cooperativa può ricevere prestiti dai soci, finalizzati al raggiungimento dell'oggetto sociale secondo i criteri ed i limiti fissati dalla legge e dai regolamenti. Le modalità di svolgimento di tale attività sono definite con apposito regolamento approvato dall'assemblea ordinaria e comunque regolati come segue:

1. I prestiti effettuati dai soci alla Cooperativa rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale.

2. I prestiti possono essere con restituzione a vista o vincolati per un determinato periodo di tempo; le remunerazioni riconosciute sui prestiti sono differenziate in modo da privilegiare, per la loro maggiore utilità per la Cooperativa e maggiore coerenza con le proprie finalità, i prestiti vincolati, anche attraverso l'abbinamento del vincolo temporale alla possibilità di ottenere

la restituzione a vista di una parte del prestito.

3. Gli interessi corrisposti sui prestiti dei soci persone fisiche e l'importo complessivo dei prestiti effettuati da ciascun socio persona fisica non possono superare i limiti massimi in vigore per l'applicazione delle agevolazioni fiscali che li riguardano.

4. La raccolta del prestito non è consentita nei confronti dei soci che siano iscritti nel libro dei soci da meno di tre mesi, non può prevedere l'utilizzo di strumenti a vista o collegati all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento e, in conformità alle disposizioni di legge tempo per tempo vigenti, deve attualmente rispettare, qualora ne esistano le condizioni, i criteri ed i limiti patrimoniali stabiliti, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 1.9.1993, n. 385, con deliberazione del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio e disciplinati dalle relative istruzioni applicative della Banca d'Italia.

5. I prestiti sono utilizzati dalla Cooperativa unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale, nei termini e con modalità compatibili con le remunerazioni riconosciute ai soci che li hanno effettuati e con le scadenze previste per il loro rimborso.

6. Le modalità di raccolta e di restituzione dei prestiti con destinazione generale sono disciplinate da un apposito Regolamento, predisposto dall'organo amministrativo ed approvato dall'Assemblea. Le remunerazioni e le altre condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono determinate ed aggiornate dall'organo amministrativo, così come le condizioni contrattuali la cui definizione ed aggiornamento sono demandate ad esso dal Regolamento deliberato dall'Assemblea; le modifiche al Regolamento sono comunicate ai soci depositanti con le modalità stabilite dallo stesso Regolamento. Il Regolamento ed il foglio illustrativo analitico relativo alle condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono affissi presso la sede della Cooperativa; il foglio illustrativo è consegnato a ciascun depositante all'atto dell'apertura del deposito, unitamente a copia del relativo contratto.

7. I prestiti direttamente collegati alla realizzazione di specifici programmi o alla fruizione di specifici servizi sono disciplinati dal Regolamento che ne definisce modalità, condizioni e termini di realizzazione o di fruizione.

8. Non costituiscono raccolta di risparmio i depositi vincolati versati dai soci assegnatari o fruitori di particolari servizi e prestazioni la cui restituzione possa avvenire soltanto alla

conclusione del rapporto instaurato con la Cooperativa. Tali depositi sono disciplinati dal Regolamento relativo al servizio o all'attività ai quali sono collegati o dal contratto che disciplina il rapporto instaurato fra la Cooperativa ed il socio.

Art. 6 - Sede

La società cooperativa ha sede in Frosinone.

La cooperativa potrà istituire sedi secondarie, succursali, agenzie e rappresentanze, sia in Italia che all'estero nei modi e termini di legge.

Art. 7 - Durata

La durata della società cooperativa è stabilita a tempo indeterminato.

Art. 8 - Requisiti dei soci

Il numero dei soci cooperatori è illimitato e variabile, ma non inferiore ai minimi previsti dalla legge e comunque a numero 18 (diciotto) ai soli fini della iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione.

Possono assumere la qualifica di soci coloro che sono in grado di contribuire al raggiungimento degli scopi sociali e che abbiano esigenza di ottenere in proprietà, ovvero in proprietà superficiaria, in locazione o in godimento e ulteriori forme contrattuali, assegnazione di immobili ad uso abitativo o pertinenziale o con destinazione non residenziale.

I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la Cooperativa 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.

Possono essere soci altresì elementi tecnici ed amministrativi nel numero strettamente necessario al buon funzionamento della società cooperativa.

Non possono in ogni caso divenire soci coloro che esercitano in proprio imprese identiche o affini con quella della cooperativa.

Il numero di iscrizione nel registro dei soci determina di norma l'ordine di precedenza per la scelta dell'assegnazione dei singoli alloggi, tuttavia la cooperativa può determinare criteri di precedenza diversi con apposito regolamento.

La cooperativa può altresì concordare particolari graduatorie in accordo con Enti pubblici e privati, nel caso in cui tali Enti concedano particolari agevolazioni per l'acquisizione o per la realizzazione di immobili da assegnare o concedano comunque specifici contributi e agevolazioni per la realizzazione di determinate iniziative o attività a favore dei soci.

Art. 9 - Procedura di ammissione dei soci.

Chi intende essere ammesso come socio

cooperatore dovrà presentare all'organo amministrativo, domanda scritta contenente:

- il nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e domicilio, cittadinanza;
- l'ammontare di capitale che si propone di sottoscrivere, nel rispetto dei limiti di legge, nel limite minimo di partecipazione stabilito dall'Assemblea, oltre all'eventuale sovrapprezzo deliberato dall'Assemblea su proposta dell'organo amministrativo;
- la dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente il presente statuto e le deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali.

L'organo amministrativo accertata la sussistenza dei requisiti e delle condizioni e l'inesistenza delle cause di incompatibilità delibera entro sessanta giorni sulla domanda e in caso di ammissione stabilisce le modalità ed i termini per il versamento del capitale sociale e degli altri versamenti di cui al successivo articolo 10 del presente statuto. La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata nel libro dei soci dopo che il nuovo socio abbia effettuato il versamento del capitale e degli eventuali altri versamenti, secondo le modalità e nei termini definiti. In caso di rigetto della domanda di ammissione, l'organo amministrativo deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso, l'aspirante socio può chiedere che sulla sua domanda di ammissione si pronunci l'Assemblea dei soci a norma dell'art. 2528 c.c..

L'organo amministrativo, nella relazione al bilancio, o nella nota integrativa allo stesso, illustra le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo alla ammissione di nuovi soci.

Art. 10 - Obblighi e diritti dei soci

A) Fermi restando gli altri obblighi nascenti dalla legge e dallo statuto, i soci sono obbligati:

- a) al versamento del capitale sottoscritto e del sovrapprezzo eventualmente determinato dall'assemblea in sede di approvazione del bilancio;
- b) all'osservanza dello statuto, dei regolamenti interni e delle deliberazioni adottate dagli organi sociali.

Ai soci potrà inoltre essere richiesto:

- il versamento dell'eventuale tassa di ammissione non rimborsabile in alcun caso;
- il versamento di una quota annua di gestione, nella misura minima stabilita dall'organo amministrativo;
- il versamento delle somme comunque dovute alla cooperativa per effetto delle obbligazioni assunte come prenotatario o assegnatario di

alloggio;

- il rimborso delle spese effettuate nell'esclusivo interesse del socio e/o nel comune interesse degli associati.

Oltre agli obblighi suindicati i soci hanno anche quelli:

- a) di versare le quote di anticipo sull'appartamento richiesto nella misura e nei termini fissati dall'organo amministrativo;
- b) di pagare puntualmente il corrispettivo dell'appartamento loro assegnato nei termini fissati nell'atto di assegnazione in proprietà e, se trattasi di appartamento concesso in uso o locazione, il relativo canone d'uso o di locazione stabilito dall'organo amministrativo;
- c) di non apportare modificazioni o varianti agli stabili e pertinenze, né imporre oneri o servitù senza il preventivo consenso scritto dell'organo amministrativo.

Per tutti i rapporti con la Cooperativa il domicilio dei soci è quello risultante dal libro soci.

La variazione del domicilio del socio ha effetto dalla ricezione della relativa comunicazione da effettuarsi da parte dello stesso con lettera raccomandata alla Cooperativa.

B) Spetta altresì ai soci il diritto di esaminare i libri di cui all'art. 2422 c.c. e quelli espressamente previsti dall'art. 2545 bis c.c. con i limiti colà previsti.

Art. 11 - Trasferimento delle azioni.

Il capitale sociale è costituito da azioni che sono sempre nominative e non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli, nè essere cedute con effetto verso la cooperativa se la cessione non è autorizzata dall'organo amministrativo.

Il socio che intende trasferire le proprie azioni, deve darne comunicazione all'organo amministrativo con lettera raccomandata. Il provvedimento che concede o nega l'autorizzazione deve essere comunicato al socio entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della richiesta, decorsi i quali, il socio è libero di trasferire le proprie azioni, con i conseguenti effetti di cui all'art. 2530 c.c.. Il provvedimento che nega al socio l'autorizzazione deve essere motivato; contro il diniego il socio può proporre opposizione al Tribunale a norma dell'art. 2530 c.c..

Il creditore particolare del socio cooperatore, finchè dura la cooperativa, non può agire esecutivamente sulle azioni del medesimo.

Art. 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

collaterali di primo grado, purchè in possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Cooperativa; in assenza di testamento ovvero qualora questo non abbia già 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 seguente.

2. Al socio deceduto assegnatario in godimento o locazione 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 dalla 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 richiesti per l'adesione al Cooperativa; quella nella qualità di assegnatario o locatario, al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione della stessa.

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; quella nella qualità di prenotatario o assegnatario, al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione della stessa. Analoga disciplina si applica al socio deceduto prenotatario o assegnatario in proprietà di un immobile con destinazione non residenziale.

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; qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti del Cooperativa, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale, interessi ed eventuali spese.

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 del 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 e comunque entro il minor termine eventualmente stabilito dall'organo amministrativo. Trascorso inutilmente tal termine ove non sia possibile procedere con la sostituzione del socio deceduto la partecipazione del socio deceduto è liquidata ai sensi del presente statuto ed i rapporti mutualistici eventualmente esistenti fra il socio deceduto e la Cooperativa sono risolti.

Art. 13 - Recesso

Oltre che nei casi previsti dalla legge il socio cooperatore può recedere:

- qualora abbia perduto i requisiti per l'ammissione;
- qualora non si trovi più in grado di partecipare al raggiungimento degli scopi sociali;
- qualora venga deliberata una modifica sostanziale dell'oggetto sociale o del tipo di cooperativa;
- qualora venga deliberata la fusione o scissione;
- qualora venga deliberato il trasferimento della sede legale all'estero;
- qualora vengano deliberate modificazioni dell'atto costitutivo concernenti i diritti di voto o di partecipazione.

Spetta all'organo amministrativo constatare se ricorrano i motivi che a norma di legge e del presente Statuto legittimino il recesso.

Il recesso non può essere parziale; per le modalità e per l'efficacia del recesso, si rinvia all'art.2532 c.c..

Il recesso ha effetto, per quanto riguarda il rapporto sociale, dalla comunicazione del provvedimento di accoglimento della domanda. Per i rapporti mutualistici tra socio e cooperativa, il recesso ha effetto con la chiusura dell'esercizio in corso, se comunicato 3 (tre) mesi prima, e, in caso contrario, con la chiusura

dell'esercizio successivo; è fatta salva, tuttavia, la possibilità, per l'organo amministrativo, di far decorrere l'effetto del recesso dal provvedimento di accoglimento della domanda.

Il socio che rinuncia alla prenotazione di alloggio, viene sostituito da altro socio secondo quanto stabilito dal regolamento.

Il recesso del socio, prima dell'assegnazione definitiva, fa perdere ad esso il diritto di godimento ed ogni qualsiasi altro diritto sui beni cui è diretta l'attività della cooperativa.

Art. 14 - Esclusione

L'esclusione è deliberata nei confronti dei soci dall'organo amministrativo oltre che nel caso indicato dall'art. 2531 c.c. per mancato pagamento delle azioni di partecipazione, anche nei casi previsti dall'art. 2533 c.c. e quindi nei seguenti altri casi:

- per grave inadempienze delle obbligazioni che derivano dalla legge, dal contratto sociale, dal regolamento o dal rapporto mutualistico;
- per interdizione, inabilitazione o condanna ad una pena che comporti l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici;
- per fallimento.

Nonchè nei seguenti casi:

- non osservi il presente statuto, i regolamenti sociali e le deliberazioni adottate dagli organi sociali;
- siano venuti meno i requisiti previsti dai singoli bandi e/o dalla vigente normativa per l'assegnazione di alloggi.

La delibera di esclusione è comunicata al socio con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Contro la deliberazione di esclusione, il socio può proporre opposizione al Tribunale, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione.

L'esclusione del socio, prima dell'assegnazione definitiva, fa perdere ad esso il diritto di godimento ed ogni qualsiasi altro diritto sui beni cui è diretta l'attività della cooperativa.

Art. 15 - Liquidazione delle partecipazioni

In caso di scioglimento del rapporto sociale per recesso, esclusione e/o morte, vige l'assoluto divieto di distribuzione delle riserve e di computo delle riserve. Tuttavia i soci receduti od esclusi e gli eredi del socio deceduto che abbiano scelto di essere liquidati, hanno soltanto diritto alla liquidazione delle azioni effettivamente versate.

La liquidazione non deve comprendere anche il rimborso dell'eventuale sovrapprezzo versato.

Il pagamento deve essere effettuato entro 180 (centottanta) giorni dall'approvazione del bilancio relativo all'anno in cui si verifica lo scioglimento.

La cooperativa non è tenuta al rimborso delle azioni in favore dei soci receduti o esclusi o degli eredi del socio deceduto, ove questo non sia stato richiesto entro 1 (uno) anno dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio nel quale lo scioglimento del rapporto sociale è divenuto operativo. L'ammontare delle azioni per le quali non sarà richiesto il rimborso nel termine suddetto sarà devoluto, con deliberazione dell'organo amministrativo, alla riserva legale.

I soci esclusi, per i motivi indicati dall'art.14 del presente statuto, dovranno provvedere al risarcimento dei danni e al pagamento dell'eventuale penale, ove determinata dal regolamento. Le somme eventualmente versate dal socio prenotatario, receduto o escluso, nonchè quelle versate dal socio defunto prenotatario per la realizzazione dell'intervento edilizio al quale è interessato, potranno essere rimborsate, al netto delle spese generali, tecniche, amministrative e di ogni altro eventuale credito, secondo le modalità stabilite dall'organo amministrativo ed eventualmente previste dal regolamento interno.

La liquidazione o il rimborso della porzione di capitale assegnato al socio e la restituzione delle somme versate può essere corrisposto dalla cooperativa al socio in più rate unitamente agli interessi legali in un termine massimo di cinque anni.

Art. 16 - Amministratori

La società è amministrata alternativamente, su deliberazione della assemblea dei soci, da un Amministratore Unico o da un Consiglio di Amministrazione composto da tre a cinque membri secondo il numero determinato dai soci al momento della nomina.

L'Amministratore Unico deve essere scelto tra i soci cooperatori.

I componenti del Consiglio di Amministrazione possono essere anche non soci purchè la maggioranza degli amministratori sia scelta fra i soci cooperatori.

Art. 17 - Durata della carica, revoca, cessazione

Gli amministratori siano essi amministratore unico o consiglio di amministrazione durano in carica per tre esercizi, e non possono permanere in carica per più di tre mandati consecutivi.

Gli amministratori possono ricoprire incarichi negli organi di amministrazione di altre imprese.

Art. 18 - Consiglio di Amministrazione

Qualora non vi abbia provveduto l'assemblea dei soci al momento della nomina in sede di atto costitutivo, il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri un Presidente e un Vice Presidente.

Art. 19 - Adunanze del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione deve deliberare in adunanza collegiale.

In questo caso il Presidente convoca il Consiglio di Amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché tutti gli amministratori siano adeguatamente informati sulle materie da trattare.

La convocazione avviene mediante avviso spedito a tutti gli amministratori, sindaci effettivi e revisore contabile se nominati, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, almeno tre giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima. Nell'avviso vengono fissati la data, il luogo e l'ora della riunione, nonché l'ordine del giorno.

Il Consiglio si raduna presso la sede sociale o anche altrove, purché in Italia.

Le adunanze del Consiglio e le sue deliberazioni sono valide, anche senza convocazione formale, quando intervengono tutti i consiglieri in carica ed i sindaci effettivi.

Art. 20 - Poteri dell'organo amministrativo

L'organo amministrativo ha tutti i poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società.

In sede di nomina possono tuttavia essere indicati limiti ai poteri degli amministratori siano essi Amministratore Unico o Consiglio di Amministrazione.

L'organo amministrativo relaziona in occasione dell'approvazione del Bilancio di esercizio, sui criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, con particolare riferimento alla sussistenza del requisito della prevalenza mutualistica o alle azioni che si intendono intraprendere per riacquistare il requisito stesso in caso di perdita temporanea ai sensi dell'art. 2545 octies c.c. nonché relaziona inoltre sulle ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovi soci.

Il Consiglio di Amministrazione può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. A norma dell'art. 2544 c.c. non possono essere delegati dagli amministratori oltre le materie previste dall'art. 2381 c.c. i poteri in materia di ammissione, di recesso e di esclusione dei soci e le decisioni che incidono sui rapporti mutualistici con i soci.

Possono essere nominati direttori, institori o procuratori per il compimento di determinati atti

o categorie di atti, determinandone i poteri.

Art. 21 - Rappresentanza

La rappresentanza della cooperativa spetta all'Amministratore Unico ovvero al Presidente del Consiglio di Amministrazione ed ai singoli consiglieri delegati, se nominati.

La rappresentanza della società spetta anche ai direttori, agli institori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

Art. 22 - Compensi degli amministratori

All'Amministratore Unico e ai componenti del Consiglio di Amministrazione spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.

I soci possono inoltre assegnare all'Amministratore Unico o ai componenti del Consiglio di Amministrazione un'indennità annuale da determinare da parte della Assemblea ordinaria.

In caso di nomina di un comitato esecutivo o di consiglieri delegati, il loro compenso è stabilito dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina.

Art. 23 - Collegio Sindacale

Ove si verificassero i presupposti di legge di cui all'articolo 2543, comma I, c.c., la Cooperativa procede alla nomina del Collegio Sindacale, composto da 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) supplenti eletti dall'assemblea.

L'assemblea nomina il Presidente del Collegio stesso. I sindaci durano in carica 3 (tre) esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica. Essi sono rieleggibili.

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

Per il funzionamento e la retribuzione del Collegio Sindacale,

e degli altri eventuali organi contabili, valgono le norme di legge in materia di società per azioni.

Art. 24 - Controllo contabile

Il controllo contabile è esercitato da un revisore contabile (o da una società di revisione) ai sensi degli articoli 2409-bis e seguenti del codice civile a scelta dell'assemblea dei soci. L'assemblea determina il compenso spettante al revisore o alla società di revisione, per l'intera durata dell'incarico pari a tre esercizi. Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2409 bis 3° comma c.c., l'assemblea potrà affidare il controllo contabile al collegio sindacale, ove questi sia nominato.

Art. 25 - Assemblea

Le Assemblee sono ordinarie e straordinarie.

L'Assemblea è convocata dall'organo amministrativo mediante avviso contenente l'indicazione delle materie da trattare, del luogo dell'adunanza (nella sede o altrove, purchè nel territorio nazionale) e della data e ora della prima e della seconda convocazione che deve essere fissata almeno 24 (ventiquattro) ore dopo la prima [e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla prima], mediante avviso comunicato ai soci con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento almeno 8 (otto) giorni prima dell'assemblea, e quindi alternativamente mediante lettera raccomandata, telefax e messaggio di posta elettronica inviati rispettivamente al domicilio risultante dal libro soci, al numero di fax o all'indirizzo di posta elettronica, comunicati alla Cooperativa ed annotati nel libro soci. In mancanza delle suddette formalità l'assemblea si reputa validamente costituita quando siano presenti o rappresentati tutti i soci con diritto di voto, l'organo amministrativo e la maggioranza dei componenti dell'organo di controllo; in tale ipotesi dovrà essere data tempestiva comunicazione delle deliberazioni assunte ai componenti dell'organo di controllo non presenti.

L'assemblea ordinaria ha luogo almeno una volta l'anno entro 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale per l'approvazione del bilancio di esercizio.

L'assemblea si riunisce, inoltre, quante volte l'organo amministrativo lo reputi necessario o ne sia fatta richiesta per iscritto, con indicazione delle materie da trattare, dal Collegio Sindacale se nominato o da tanti soci che esprimano almeno un decimo dei voti spettanti ai soci.

Art. 26 - Assemblea ordinaria

L'assemblea ordinaria:

- 1) approva il bilancio;
- 2) nomina e revoca l'organo amministrativo;
- 3) nomina i sindaci ed il Presidente del Collegio Sindacale, e quando previsto il soggetto al quale è demandato il controllo contabile;
- 4) determina il compenso dell'organo amministrativo e dei sindaci (e dell'organo contabile);
- 5) delibera sulla responsabilità dell'organo amministrativo unico e dei sindaci (e dell'organo contabile);
- 6) approva i regolamenti previsti dal presente statuto;
- 7) delibera sulle domande di ammissione dell'aspirante socio non accolte dall'organo amministrativo, in adunanza appositamente convocata e, in ogni caso, in occasione della prima convocazione successiva alla richiesta da

parte dell'interessato di pronuncia assembleare il tutto a norma dell'art.2528 c.c.;

8) delibera l'emissione degli strumenti finanziari previsti dall'art. 31 del presente Statuto;

Art. 27 - Assemblea straordinaria

Sono di competenza dell'assemblea straordinaria:

- a) le modifiche dello statuto;
- b) la nomina, la sostituzione e la determinazione dei poteri dei liquidatori;
- c) le altre materie ad essa attribuite dalla legge e dal presente statuto.

Art. 28 - Quorum costitutivi e deliberativi

L'assemblea, sia ordinaria sia straordinaria, è validamente costituita:

- in prima convocazione, quando intervengono personalmente o per delega 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.

Per la validità delle deliberazioni dell'assemblea, sia ordinaria sia 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 sia in seconda convocazione, delibererà validamente con il voto favorevole dei 3/5 (tre quinti) dei voti spettanti ai soci presenti o rappresentati.

Art. 29 - Intervento - Voto - Rappresentanza

Nelle assemblee hanno diritto di voto coloro che risultano iscritti nel libro dei soci da almeno 90 (novanta) giorni e che non siano in mora nei versamenti delle azioni sottoscritte.

Ogni socio persona fisica ha un solo voto, qualunque sia il numero delle azioni possedute.

Ai possessori di strumenti finanziari non può, in ogni caso, essere attribuito più di un terzo dei voti spettanti all'insieme dei soci presenti ovvero rappresentati in ciascuna assemblea generale.

I soci, che per qualsiasi motivo, non possono intervenire personalmente in assemblea, hanno la facoltà di farsi rappresentare soltanto da un altro socio che non sia amministratore o sindaco, ma che abbia diritto al voto, mediante delega scritta. Ciascun socio può rappresentare sino ad un massimo di dieci soci.

Le deleghe debbono essere menzionate nel verbale dell'assemblea e conservate tra gli atti sociali.

L'impugnazione di deliberazione assembleare può essere proposta dai soci solo quando rappresentino, con riferimento alla

deliberazione, anche congiuntamente il 5% (cinque per cento) degli aventi diritto al voto.

Art. 30 - Presidenza dell'assemblea

L'assemblea è presieduta dall'organo amministrativo 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.

Art. 31 - Soci finanziatori ed altri strumenti finanziari - Assemblea speciale per i possessori degli strumenti finanziari

Ferme restando le disposizioni del presente statuto e quindi con esclusione di ogni finalità speculativa e con il solo intento di una più facile acquisizione di fondi per la realizzazione dei beni di cui all'oggetto sociale, possono essere ammessi alla Cooperativa, soci finanziatori di cui all'art.2526 c.c.. Ai soci finanziatori si applicano le disposizioni dettate per i soci ordinari in quanto compatibili con la natura del rapporto. I conferimenti dei soci finanziatori sono imputati ad una specifica sezione del capitale sociale della Cooperativa. Detti conferimenti possono avere ad oggetto danaro, beni in natura o crediti e sono rappresentati da azioni nominative trasferibili.

Le azioni dei soci finanziatori possono essere sottoscritte e trasferite esclusivamente previo gradimento dell'organo amministrativo. Il socio finanziatore che pertanto intenda trasferire le azioni, deve comunicare all'organo amministrativo il proposto acquirente ed il medesimo organo amministrativo ha la facoltà di pronunciarsi entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione.

L'emissione delle azioni destinate ai soci finanziatori deve essere disciplinata con deliberazione dell'assemblea straordinaria con la quale, apportando se del caso, le necessarie modifiche statutarie, verranno altresì stabiliti eventuali specifici diritti amministrativi o patrimoniali attribuiti ai portatori delle azioni.

A ciascun socio finanziatore è attribuito un numero di voti proporzionale al numero delle azioni sottoscritte.

Come già precisato nell'art. 27 del presente statuto, i voti complessivamente attribuiti ai soci finanziatori non devono superare il terzo dei voti spettanti all'insieme dei soci presenti o

rappresentati in ciascuna assemblea; si rinvia all'art. 2526 del c.c..

Art. 32 - Patrimonio sociale

Per le obbligazioni sociali risponde soltanto la cooperativa con il suo patrimonio.

Il patrimonio della cooperativa è costituito:

- a) dal capitale sociale;
- b) dalla riserva legale formata dal 30% (trenta per cento) degli utili netti annuali e con il valore delle quote eventualmente non rimborsate ai soci receduti o esclusi ed agli eredi dei soci deceduti;
- c) dall'eventuale sovrapprezzo formato con le somme versate dai soci;
- d) dalla riserva straordinaria formata dagli utili netti a norma dell'art.32 lett.a del presente statuto;
- e) da ogni altro fondo di riserva costituito dall'assemblea e/o previsto per legge.

Le riserve come precisato nel precedente articolo 3 sono indivisibili e conseguentemente non possono essere ripartite tra i soci cooperatori durante la vita della cooperativa, nè all'atto del suo scioglimento.

Art. 33 - Capitale

Il capitale sociale è variabile ed è formato dai conferimenti effettuati dai soci ordinari, rappresentati da azioni il cui valore nominale è pari ad Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) ognuna.

Art. 34 - Bilancio e Utili

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

Alla fine di ogni esercizio sociale l'organo amministrativo provvede alla redazione del bilancio, previo esatto inventario, da compilarsi in conformità ai principi di legge.

Il bilancio deve essere presentato ai soci per l'approvazione entro 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

La delibera che approva il bilancio decide sulla destinazione degli utili annuali nei seguenti modi:

- a) a riserva legale nella misura non inferiore a quella prevista dalla legge;
- b) ai Fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nella misura e con le modalità previste dalla legge;
- c) ad eventuale ripartizione dei ristorni nel rispetto dei limiti e delle modalità previste dall'art. 35 del presente Statuto;
- d) a distribuzione dei dividendi nei limiti di cui all'art. 2514 lett.a c.c.;
- e) la restante parte a riserva straordinaria.

Le destinazioni di cui ai punti d) ed e) sono consentite solo

dopo che siano state effettuate le destinazioni

degli utili di cui alle precedenti lettere a) e b).

Art. 35 - Ristorni

L'assemblea che approva il bilancio può deliberare, su proposta dell'organo amministrativo, in materia di ristorno ai soci cooperatori, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente, dalle disposizioni del presente statuto e dal relativo regolamento.

Il ristorno è ripartito tra i soci cooperatori proporzionalmente alla qualità e alla quantità degli scambi mutualistici e comunque in relazione ai costi delle singole costruzioni.

L'assemblea, qualora il vantaggio mutualistico non sia insito nel minor prezzo dell'immobile, rispetto a quello di mercato, può deliberare la ripartizione dei ristorni a ciascun socio, nei limiti e nei modi previsti dalla legge.

E quindi mediante:

a. erogazione diretta;

b. assegnazione gratuita di azioni.

L'assemblea che approva il bilancio può escludere la ripartizione dei ristorni nelle forme di cui sopra, in virtù del conseguimento da parte del socio del vantaggio mutualistico con l'acquisto del bene cui l'attività della cooperativa è diretta e quindi mediante l'applicazione di un minor prezzo dell'immobile, rispetto a quello di mercato, il tutto realizzandosi con il perfezionamento dello scambio mutualistico.

In ogni caso, il vantaggio mutualistico normalmente è attribuito al momento dell'assegnazione definitiva dell'alloggio.

Art. 36 - Scioglimento e liquidazione

La cooperativa si scioglie per le cause indicate ai numeri 2), 3), 5), 6) e 7) dell'art.2484 c.c. nonché per la perdita del capitale sociale.

In tutte le ipotesi di scioglimento, l'organo amministrativo deve effettuare gli adempimenti pubblicitari previsti dalla legge senza indugio e comunque non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dal loro verificarsi.

L'assemblea nominerà uno o più liquidatori determinandone i poteri ed indicando a chi spetti la rappresentanza.

In caso di scioglimento della cooperativa, l'intero patrimonio sociale, a norma dell'art.2514 c.c., sarà devoluto ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati.

Dalla liquidazione sono esclusi, se previsto dalle disposizioni agevolative gli immobili di proprietà della Cooperativa eventualmente realizzati utilizzando agevolazioni e/o specifici finanziamenti la cui proprietà deve essere trasferita all'ente indicato dalla disposizione

agevolativa, alle condizioni previste dalle disposizioni che disciplinano tali trasferimenti.

Art. 37 - Regolamenti

Per meglio disciplinare il funzionamento interno e soprattutto per regolamentare i rapporti tra la società ed i soci, determinando criteri e regole inerenti lo svolgimento dell'attività mutualistica, l'organo amministrativo potrà elaborare appositi regolamenti sottoponendoli successivamente all'approvazione dell'assemblea ordinaria dei soci.

F.to