

STATUTO DELLA SOCIETA'
"IN.COOP.CASA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA"

TITOLO I
Costituzione - sede - durata - scopi

Articolo 1
Denominazione sociale - sede

E' costituita una Società Cooperativa con sede in Asti denominata: "IN. COOP. CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA 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 senza fini di lucro e di speculazione privata ed aderisce alla Confederazione Cooperative Italiane ed ai suoi organismi. La cooperativa si ispira ai principi della carta dell'Habitat di Confcooperative. Per quanto concerne le revisioni di Legge, la Cooperativa si avvale, in quanto possibile, della Confederazione Cooperative Italiane a cui aderisce e a cui andranno i benefici ed i fondi di cui all'art.11 comma 4 della Legge 59/92 e s.m.i.

Articolo 2
Durata

La Cooperativa, salvo proroga deliberata dall'Assemblea straordinaria dei soci, avrà durata sino al 18 maggio 2181.

Articolo 3
Scopo e Oggetto

1 . 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 bisogni abitativi mediante l'assegnazione in godimento di unità immobiliari;

2. Oggetto

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

- a) acquisire aree da edificare o 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 ed anche mediante la partecipazione a programmi e progetti di *housing* sociale e risanamento e riqualificazione complessiva ed integrata di quartieri popolari;
- 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) riservarsi la facoltà di ricevere conferimenti e/o finanziamenti da parte dei soci per raggiungere le finalità sociali;
- d) promuovere ed attuare la mutualità fra i soci anche mediante contributi e/o conferimenti finanziari da parte dei medesimi;
- e) promuovere e svolgere, in via accessoria o strumentale, iniziative di carattere sociale, culturale e sportivo; in particolare, in accordo con gli Enti nel cui territorio opera la Cooperativa;

- f) assumere il compito di stazione appaltante;
- g) prestare ai soci servizi diretti ad assisterli nell'uso e nella gestione delle abitazioni di cui siano assegnatari, degli edifici e complessi edilizi nei quali le abitazioni siano comprese;
- h) prestare ai soci servizi diretti a soddisfare bisogni di natura amministrativa, assistenziale, educativa, culturale, sociale, sportiva e ricreativa connessi esclusivamente all'oggetto sociale principale;
- i) prestare ai soci servizi diretti ad assisterli nei rapporti con gli enti locali e gli enti erogatori di servizi pubblici e sociali o di interesse collettivo.
- l) la Cooperativa, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, potrà 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 Confederazione Cooperative Italiane 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;
- m) rilasciare le fideiussioni necessarie, utili e/o opportune;
- n) costruire o ristrutturare o rilevare a qualunque titolo locali destinati ad uso diverso da quello di abitazione, purché in via accessoria o strumentale rispetto all'oggetto sociale principale;
- o) in via eccezionale, in attuazione della Legge n°179 del 17 febbraio 1992 e successive modifiche e integrazioni, 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) la Cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi, compiendo qualsiasi operazione, anche immobiliare, direttamente o indirettamente funzionale al raggiungimento dello scopo sociale;
- q) partecipare alle iniziative di *social housing* di qualunque genere, assumendo il ruolo utile od opportuno per l'attuazione dei relativi progetti, nell'osservanza del quadro normativo di riferimento;
- r) 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 e 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

Articolo 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, se diverse da cooperative edilizie, e sussista la convenzione con l'Ente locale o altra idonea documentazione comprovante il loro ruolo nell'ambito della compagine sociale, purchè non esercitino in proprio imprese concorrenziali o in contrasto con gli interessi della Cooperativa.

Articolo 5

Domanda di ammissione

1. Chi desidera diventare Socio deve presentare domanda scritta alla Società, nella quale siano riportati, se persona fisica:

a) nome, cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, residenza, domicilio, codice fiscale e, se diverso dal domicilio, il luogo e l'indirizzo di posta elettronica al quale devono esser inviate le comunicazioni della Società;

b) valore della partecipazione che intende sottoscrivere;

c) 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. Nella domanda di ammissione presentata da persone giuridiche devono essere riportati, in sostituzione dei dati elencati nella lettera a) del comma 1, la denominazione dell'Ente, 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.

Articolo 6

Procedura di ammissione

1. Il Consiglio di Amministrazione delibera entro sessanta giorni sulla domanda.

La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli Amministratori nel libro dei Soci dopo che il nuovo Socio abbia effettuato il versamento del capitale.

2. 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.

3. Il Consiglio di Amministrazione illustra nella relazione di bilancio le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovo Soci.

4. Le domande di ammissione devono essere registrate nel libro dei Soci nell'ordine in cui vengono deliberate dall'organo amministrativo e, 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.

Articolo 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;
 - d) versare annualmente la quota di spettanza relativa alle spese di esercizio.
2. il Socio è altresì tenuto:
 - a) all'osservanza dello Statuto, dei Regolamenti e delle deliberazioni validamente assunte 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. La qualità di Socio si perde per recesso, esclusione dalla Società e per morte.
4. 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 in tutto od in parte l'abitazione assegnata;
 - c) ad aderire agli organismi di gestione dei servizi comuni agli alloggi assegnati, secondo le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione;
 - d) a versare alla cooperativa, periodicamente e con le scadenze fissate dal Consiglio di Amministrazione e comunicate al socio per iscritto, le seguenti somme, tutte riferite e calcolate tenendo conto della frazione di immobile assegnanda al socio:
 - d.1) dal momento in cui il socio assume la qualifica di assegnatario un importo, opportunamente rateizzato, relativo alle somme anticipate dalla cooperativa e da computarsi in conto Fondo Costruzione (voce del Patrimonio Netto);
 - d.2) dal momento in cui viene formalmente consegnato l'alloggio al Socio:
 - d.2.a) un importo, opportunamente rateizzato, destinato a ristorare gli interessi dei prestiti eventualmente contratti dalla cooperativa per la costruzione dell'immobile tenuto conto di eventuali contributi ricevuti da enti pubblici o privati;
 - d.2.b) un contributo destinato a far fronte all'ammortamento tecnico, ai costi generali e di manutenzione straordinaria;
 - d.2.c) eventuali contributi destinati ad alimentare, fra l'altro, il Fondo di Mutualità costituito con le somme versate a questo specifico titolo all'atto di assegnazione in conformità a quanto previsto dall'apposito Regolamento.
 - d) versare, con la cadenza periodica e le modalità risultanti dall'apposito regolamento e secondo tutti i criteri ivi previsti, un importo da destinare a un Fondo di Solidarietà orizzontale.

e) ristorare le imposte indirette e le tasse, anche locali, che gravano sull'alloggio concesso in assegnazione.

Articolo 8

Recesso

1. 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.

E' vietato in ogni caso il recesso parziale.

2. Spetta al Consiglio di Amministrazione constatare, entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di recesso, se ricorrano 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 dei rapporti mutualistici in corso e la decadenza del diritto all'assegnazione dell'alloggio.

Articolo 9

Esclusione del Socio

1. L'esclusione dalla Società è deliberata dagli Amministratori nei confronti del Socio che:

a) non ottemperi a quanto disposto dallo Statuto sociale, dai Regolamenti interni, dalle deliberazioni validamente adottate dagli organi sociali e da ogni atto stipulato con la Società nonché negli altri casi previsti dagli articoli 2286 e 2288, primo comma, del Codice Civile;

b) si renda moroso nel pagamento delle azioni sottoscritte o delle somme a qualsiasi titolo dovute per poter continuare nel godimento dell'alloggio assegnato o in ragione di ogni e diverso rapporto intercorrente con la Società, in questi casi il socio moroso deve essere invitato a mettersi in regola con i pagamenti e l'esclusione può aver luogo soltanto trascorsi trenta giorni 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 o, comunque, per l'ammissione alla società cooperativa come previsti dall'art. 4 dello Statuto;

e) in qualunque modo arrechi danno materiale o morale alla Società o fomenti in seno ad essa dissidi o disordini pregiudizievoli;

f) non osservi gli impegni da lui assunti a qualunque titolo verso la Società.

2. La delibera di esclusione è comunicata al Socio, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata, dal Presidente che ne cura l'annotazione nel libro dei soci dalla cui data l'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.

Articolo 10

Morte del Socio

1. In caso di morte gli eredi del socio hanno diritto unicamente alla liquidazione delle azioni di Capitale Sociale a suo tempo versato, che deve essere richiesta nei termini di legge; dopo tale periodo dette somme saranno acquisite dalla Cooperativa. 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 coniuge *more uxorio* ed agli altri componenti del nucleo familiare, purchè conviventi da almeno due anni alla data del decesso; la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atti 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.

2. La sostituzione del Socio defunto non può avere 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.

Articolo 11

Liquidazione della partecipazione

1. I Soci receduti o esclusi o gli eredi dei Soci deceduti hanno diritto unicamente al rimborso delle azioni 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 nè il rimborso dell'eventuale sovrapprezzo, nè di altre somme a qualsiasi titolo versate ed acquisite al Patrimonio Netto della Cooperativa.

Il pagamento deve essere eseguito nei termini di legge.

TITOLO III

Partecipazioni - strumenti finanziari - prestiti

Articolo 12

La partecipazione sociale

La partecipazione sociale del Socio Cooperatore è rappresentata da azioni del valore nominale di € 25,00 (venticinque/00) cadauna, che non vengono emesse, rilasciando la Cooperativa ai Soci apposita dichiarazione scritta attestante il numero delle 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. 2525 del Codice Civile, salvo le espresse deroghe consentite dalla normativa vigente per le cooperative preesistenti alla data di 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, del Codice Civile.

Articolo 13

Strumenti finanziari

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

L'emissione di strumenti finanziari deve essere deliberata dall'Assemblea straordinaria (che può delegare il Consiglio di Amministrazione 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 dei diritti amministrativi;
- c) l'eventuale diritto di 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 dall'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.

Articolo 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.

Articolo 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 ritenga 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.

Articolo 16

Prestiti sociali

La Cooperativa, inoltre, per stimolare e favorire lo spirito di previdenza e di risparmio dei soci, potrà istituire una sezione di attività, disciplinata da apposito regolamento approvato dall'Assemblea, per la raccolta di prestiti ed effettuata esclusivamente ai fini del raggiungimento dell'oggetto sociale. È in ogni caso esclusa ogni attività di raccolta di risparmio tra il pubblico.

TITOLO IV

Patrimonio - ristorni - bilancio

Articolo 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 delle azioni;

d) dalla riserva straordinaria e da ogni altro fondo di riserva costituito dall'Assemblea e/o previsto dalla 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 somme, tutte afferenti al Fondo di Costruzione, unitamente alle 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 fra i medesimi, sia durante la vita che 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 2447 e seguenti del Codice Civile.

Articolo 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.

Articolo 19

Esercizio sociale

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

Alla fine di ogni esercizio sociale, il Consiglio di Amministrazione provvede alla redazione del bilancio, da compilarsi in conformità alla 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 stabilita 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 successive modificazioni ed integrazioni;
- 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

Articolo 20

Rispetto dell'art. 2514 del Codice Civile lettera a)

E' fatto divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni fruttiferi postali, aumentato del 2,5 (due virgola cinque) per cento.

Articolo 21

Rispetto dell'art. 2514 del Codice Civile lettera b)

E' fatto divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore del 2 (due) per cento del limite massimo previsto per i dividendi.

Articolo 22

Rispetto dell'art. 2514 del Codice Civile lettera c)

E' fatto divieto di distribuire le riserve tra i Soci cooperatori.

Articolo 23

Rispetto dell'art. 2514 del Codice Civile lettera d)

E' fatto 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.

Articolo 24

Modifiche ai requisiti mutualistici

Le clausole mutualistiche di cui agli Articoli 22, 23, 24 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

Articolo 25

Organi della Società

Sono organi della Società:

- a) l'Assemblea dei Soci;

- b) le Assemblee speciali dei possessori degli strumenti finanziari eventualmente emessi dalla Società;
- c) il Consiglio di Amministrazione;
- d) il Collegio sindacale qualora obbligatorio ai sensi dell'art. 2543 Cod. Civ. e in ogni caso, qualora nominato dall'Assemblea.

A) ASSEMBLEE

Articolo 26

Natura dell'Assemblea dei Soci

1. L'Assemblea dei soci è ordinaria o 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.

Articolo 27

Competenze dell'Assemblea

1. L'Assemblea straordinaria delibera sulle seguenti materie:
 - a) modificazione dello Statuto;
 - b) scioglimento anticipato della Società;
 - c) nomina, sostituzione e poteri dei liquidatori.
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 del Collegio stesso (qualora obbligatorio ai sensi dell'art. 2543 del Codice Civile) 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 incaricato 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;
 - g) delibera il valore della quota di ammissione e il valore di spettanza annuale.

Articolo 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 nè 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 di convocazione viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'Assemblea, oppure, nel medesimo termine sul quotidiano "LA STAMPA" ed esposto nella sede sociale. In alternativa, l'avviso è inviato per raccomandata o consegnato ai Soci ed ai componenti del Collegio sindacale (qualora nominato dall'Assemblea) almeno dieci 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.

Articolo 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 delle azioni. 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 rappresentano 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 decimo 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 del Consiglio di Amministrazione, 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 da 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.

Articolo 31 - Assemblee separate

La Società prevede, ai sensi dell'art. 2540 del codice civile, lo svolgimento di Assemblee separate, che dovranno esser 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.

B) ASSEMBLEE SPECIALI

Articolo 32

Assemblee speciali

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

2. 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;

3. Il Rappresentante comune dura in carica per un periodo non superiore ad un triennio e può essere rieletto. Egli 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).

4. 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).

C) CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Articolo 33

Composizione del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero dispari di membri compreso tra un minimo di tre ed un massimo di cinque Consiglieri, eletti dall'Assemblea, previa determinazione del loro numero, fra i soci iscritti da almeno 90 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.

Gli Amministratori restano in carica tre esercizi e sono sempre rieleggibili.

Articolo 34

Funzionamento del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio nomina nel suo seno il Presidente e il Vice Presidente che sostituisce il Presidente in caso di impossibilità di quest'ultimo ad esercitare le proprie competenze.

Il Consiglio di Amministrazione può affidare a singoli consiglieri specifici incarichi, delegando loro i necessari poteri e precisando i contenuti, i limiti e le modalità di esercizio della delega. Non possono essere delegati i poteri in materia di redazione del bilancio, redazione dei progetti di fusione e 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, ove previsto.

Articolo 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.

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

Ai sensi dell'art. 2381 C.C., almeno ogni sei mesi gli organi delegati devono riferire al Consiglio di amministrazione e al Collegio sindacale, se nominato, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, in termini di dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla cooperativa e dalle sue controllate.

Articolo 36

Convocazione del Consiglio di Amministrazione e validità delle deliberazioni

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente del Consiglio 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 le indicazioni delle materie da trattare da almeno un terzo dei consiglieri o dal Collegio sindacale.

La convocazione è fatta dal Presidente a mezzo lettera, fax o e-mail da spedirsi non meno di 5 giorni prima dell'adunanza e, nei casi urgenti, a mezzo telegramma, in modo che i consiglieri e sindaci effettivi ne siano informati almeno un giorno prima della riunione.

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 partecipazione 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.

Articolo 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 al Vice Presidente.

Articolo 38

Composizione, nomina e doveri del Collegio sindacale

Il Collegio Sindacale, se obbligatorio per legge o se comunque nominato dall'Assemblea, si compone di tre membri effettivi e due supplenti, eletti dall'Assemblea tra i soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

Il Presidente del Collegio Sindacale è nominato dall'Assemblea.

I Sindaci restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Essi sono rieleggibili.

La retribuzione annuale dei Sindaci è determinata dall'Assemblea all'atto della nomina per l'intero periodo di durata del loro ufficio.

Al Collegio Sindacale può essere attribuito dall'Assemblea anche l'incarico di revisione legale dei conti; in tal caso esso deve essere integralmente composto di revisori legali iscritti nell'apposito registro.

Articolo 39 (Revisione legale dei conti)

La revisione legale dei conti, se non è attribuita al Collegio Sindacale, ai sensi dell'articolo precedente, è esercitata da un revisore legale dei conti o da una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro.

L'Assemblea determina il compenso spettante al revisore o alla società di revisione per l'intera durata dell'incarico pari a tre esercizi.

TITOLO VII

Organizzazione

Articolo 40

Gestione dei fabbricati sociali

La Cooperativa cura direttamente, o per mezzo del conferimento di incarichi professionali, la gestione dei fabbricati sociali eventualmente promuovendo, se del caso la formazione di organismi di autogestione.

Qualora il Consiglio di Amministrazione lo ritenga necessario ed opportuno, di surrogarsi alle funzioni del Comitato di Autogestione, potrà delegare un Consigliere di amministrazione che svolga le funzioni del Comitato di Autogestione e del Segretario.

I rapporti tra i Soci e la Cooperativa relativamente alla gestione e conduzione degli immobili sociali sono disciplinati da un apposito Regolamento.

TITOLO VIII
Disposizioni generali

Articolo 41
Mezzi finanziari

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

- a) delle quote di ammissione;
- b) delle quote di spettanza relative alle spese di esercizio di cui all'art.7 comma 1 lettera d);
- c) dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Fondo di Mutualità;
- d) dei versamenti effettuati dai soci assegnatari a titolo di Fondo Costruzione - voce patrimonio netto;
- e) dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Contributo Mutualistico.

E' compito specifico del Consiglio di Amministrazione predisporre per tempo l'organizzazione per la riscossione delle quote di cui al punto b). La raccolta delle quote di spettanza relativa alle spese di esercizio deve avvenire nei primi sei mesi dell'anno.

La quota di spettanza relativa alle spese di esercizio è stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

Articolo 42
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 3 comma 2 lettera o) 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.

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

Articolo 43
Somme dovute dai Soci assegnatari

Tutti gli importi dovuti dai soci assegnatari di cui all'art. 7 sub. 4 lett. d) del presente Statuto devono essere determinati all'atto dell'assegnazione definitiva degli alloggi e periodicamente revisionati.

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

- 1) consentire alla Cooperativa di concedere alloggi in godimento ai propri Soci alle condizioni migliori possibili e comunque complessivamente competitive con il mercato;
- 2) far fronte alle erogazioni e ai costi della Cooperativa quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a) ammortamento dei mutui 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 da versarsi da parte del socio assegnatario, da effettuarsi di norma 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 deliberata dal consiglio di amministrazione e comunicata per scritto agli interessati.

Articolo 44

Salvo quanto previsto all'art. 7 sub. 4 lett. d) per i soci assegnatari non ancora in possesso dell'immobile, per tutto il periodo di uso e godimento dell'alloggio, i soci assegnatari devono versare alla cooperativa gli importi determinati in conformità all'articolo precedente.

Articolo 45

Scioglimento e liquidazione della Società

Lo scioglimento anticipato della società, quando ne ricorrano i presupposti di cui all'art. 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 l'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 dei singoli beni o diritti o blocchi di essi; gli atti necessari per la conservazione del valore d'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 ai sensi dell'art. 11 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59 e successive modificazioni ed integrazioni.
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 nella disposizione agevolativa, alle condizioni previste dalla disposizioni che disciplinano tali trasferimenti.

TITOLO X

Articolo 46

Norma finale

Per quanto non previsto dal presente statuto, valgono le vigenti norme di legge sulle società cooperative.

Per quanto non previsto dal titolo VI del Libro V del codice civile contenente la "disciplina delle società cooperative", a norma dell'articolo 2519 del medesimo codice si applicano, in quanto compatibili, le norme delle società per azioni.