



Cooperativa Edilizia Flavia a proprietà indivisa

"SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA FLAVIA A PROPRIETA' INDIVISA STATUTO SOCIALE

TITOLO I° - DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA - SCOPI

Art. 1 Denominazione sociale - Sede

E' costituita una società cooperativa con sede in CUNEO, denominata: "Società Cooperativa Edilizia FLAVIA a proprietà indivisa". Su deliberazione del Consiglio di Amministrazione essa può aderire alle Associazioni Nazionali di rappresentanza e tutela del Movimento Cooperativo ed agli organismi regionali e provinciali legalmente riconosciuti, inoltre il Consiglio di Amministrazione può deliberare l'adesione e la partecipazione ad altri organismi che si propongano iniziative ed attività mutualistiche. La Cooperativa è retta dai principi della mutualità, ai sensi di legge. Per quanto concerne le revisioni di legge, la cooperativa si avvale in quanto possibile dell'associazione nazionale di rappresentanza a cui aderisce e a cui andranno i benefici ed i fondi di cui all'articolo 11 comma 4 della Legge 59/92 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 2 Durata

La Cooperativa salvo proroga deliberata dalla Assemblea avrà la durata sino al trentun dicembre duemilacentocinquanta (31.12.2150).

Art.3) – Scopo ed oggetto

3a. Scopo

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

Fatto salvo quanto previsto dalle leggi in vigore in tema di separazione e comunione dei beni, il titolo di godimento dell'alloggio assegnato spetta ad entrambi i coniugi;

3b. Oggetto

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

a) - utilizzare il diritto di superficie o il diritto di proprietà o qualsivoglia Istituto giuridico adeguato, onde ottenere aree di proprietà pubblica, di amministrazioni o di enti, di società o di privati, anche a mezzo di permutate o di assegnazioni gratuite, al fine di edificare fabbricati aventi le caratteristiche stabilite dalla legislazione vigente in materia, da assegnare ai soci in godimento;

b) - compiere tutte le operazioni finanziarie utili per il proprio funzionamento, comprese le aperture di conti correnti, l'emissione di cambiali, l'assunzione di mutui ipotecari, l'acquisizione di partecipazioni nei limiti di legge ed il ricorso al credito ordinario;

c) - riservarsi la facoltà di ricevere conferimento e/o finanziamenti da parte dei soci per conseguire le finalità sociali;

d) - promuovere ed attuare la mutualità fra i soci anche mediante contributi e/o conferimenti finanziari da parte dei medesimi; organizzarsi inoltre per rifornire i soci di generi alimentari, bevande ed in generale di beni di consumo, eventualmente associandosi, a tal fine, anche ad altri enti cooperativi specializzati nel settore della distribuzione purchè perseguano fini mutualistici;

e) - promuovere e svolgere nei locali della cooperativa, o altrove, iniziative di carattere sociale, culturale, sportivo; in particolare, in accordo con gli Enti nel cui territorio opera la cooperativa, concorrere alla loro gestione;

f) - assumere il compito di stazione appaltante; fornire ai soci assegnatari il godimento dell'alloggio completo di tutti i servizi inerenti; promuovere il volontariato fra i soci al fine del raggiungimento dello scopo sociale ed in particolar modo quello finalizzato all'autogestione dei servizi comuni relativi all'amministrazione e/o alla gestione degli stabili;

g) - costruire, ove gli strumenti urbanistici lo consentano o lo impongano, edifici e/o parti di edifici con destinazione d'uso diversa da quella di abitazione; acquisire e risanare e/o demolire e ricostruire immobili rispettando le destinazioni d'uso richieste dall'autorità amministrativa competente. Questi interventi dovranno essere di servizio e/o organici rispetto allo scopo della cooperativa e ai suoi programmi di sviluppo. Tutti o parte degli edifici così ottenuti potranno essere, nell'ambito dei vincoli posti dalla competente autorità locati e/o alienati;

h) - la cooperativa con deliberazione del CDA potrà assumere interessenze e partecipazioni sotto qualsiasi forma, nei limiti di legge, di imprese cooperative e non, dare adesione ad altri enti ed organismi economici, anche con scopi consortili e fideiussori e anche se a responsabilità illimitata; consorzarsi anche senza creazione di uffici con attività esterna ad altre cooperative e consorzi di abitazione per la disciplina ed il coordinamento delle attività comuni, partecipare, anche con oblazione, a tutte le iniziative idonee a diffondere o a rafforzare con l'esempio, nei rapporti tra i soci ed in quelle fra esse, e gli altri lavoratori, i principi del mutuo aiuto ed i legami di solidarietà;

i)- rilasciare le fidejussioni necessarie, utili e/o opportune;

j)- costruire o ristrutturare locali destinati ad uso diverso da quello di abitazione.

k)- organizzare la "domanda casa", promuovere un movimento di soci organizzato e intraprendere quelle iniziative di carattere politico, giuridico e finanziario tali da consentire il realizzarsi della riforma della casa intesa come servizio sociale;

1) - in via eccezionale, in attuazione dell'art.18 della Legge 17 febbraio, n.179, successive modifiche e integrazioni, la Cooperativa potrà cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati a soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, dopo aver previamente ottenuto, occorrendo, la necessaria autorizzazione regionale e/o di altro ente pubblico competente e nel rispetto delle condizioni previste dalla citata legge e s.m.i..

TITOLO II° - SOCI

Art.4) Numero e requisiti dei soci

1) Il numero dei Soci è illimitato e non può essere inferiore al numero minimo richiesto per l'iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi. La responsabilità di ogni socio è limitata alla partecipazione sottoscritta.

2) Possono essere soci coloro che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Cooperativa, da valutarsi dal Cda ai sensi di legge e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della Società.

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

4) Gli Amministratori possono accettare la domanda di ammissione presentata da persone giuridiche, purché non esercitino in proprio imprese concorrenziali o in contrasto con gli interessi della Cooperativa.

Art. 5 Domanda di ammissione

1) Chi aspira a diventare socio, deve presentare domanda scritta alla Cooperativa, specificando se persona fisica:

- a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, residenza, domicilio, professione, composizione del nucleo familiare, codice fiscale, reddito familiare e, se diverso dal domicilio, il

luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della Società, nonché la sezione soci cui intende appartenere;

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 Cooperativa;

2) Alla domanda di ammissione di cui al comma precedente devono essere allegati lo stato di famiglia, il certificato di cittadinanza ed il certificato di residenza del richiedente, ovvero la relativa dichiarazione sostitutiva di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i..

3) Nella domanda di ammissione presentata da persone giuridiche devono essere riportati, in sostituzione dei dati elencati nella lettera a) del comma 1, la denominazione della società, la sede legale, l'oggetto sociale, il cognome e nome delle persone che ne hanno la rappresentanza legale ed il codice fiscale ed allegata copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente, dichiarati conformi all'originale dal Presidente dell'ente e dal Presidente del Collegio sindacale nonché l'estratto autentico della deliberazione di conoscenza ed integrale accettazione dello Statuto e dei Regolamenti della Società.

Art. 6 Procedura di ammissione

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

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 secondo le modalità e nei termini definiti dalla delibera di ammissione.

In caso di rigetto della domanda di ammissione, il Consiglio di Amministrazione deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso, l'aspirante socio può, entro sessanta giorni dalla comunicazione, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci l'Assemblea dei soci in occasione della sua prima convocazione.

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

Il Consiglio di Amministrazione illustra nella relazione di bilancio le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovi soci.

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

Il Consiglio di Amministrazione potrà stabilire a carico dei soci una quota associativa mensile od annua per le spese di amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione per l'individuazione dell'ordine di prenotazione, dei soci per la prima assegnazione, si avvale delle seguenti norme:

a)- sarà data precedenza assoluta di assegnazione ai soci che già abitano in edifici che la cooperativa vada a risanare;

b) - gli alloggi da assegnare o che si presume di poter costruire, verranno assegnati:

1 - 50% ai soci secondo l'ordine di iscrizione al Libro Soci della Cooperativa;

2 - 50% mediante sorteggio tra tutti gli altri soci.

L'individuazione dell'ordine di prenotazione viene effettuata dal Consiglio di Amministrazione nelle Assemblee delle Sezioni Soci il cui territorio è interessato all'intervento costruttivo e sarà effettuata solo fra i soci che sono in regola con gli adempimenti, gli obblighi di Statuto e con le norme di leggi statali e regionali.

I soci che avendo precedentemente avuto la possibilità di assegnazione di alloggio, che senza giustificato motivo l'abbiano rifiutata, decadono dalle condizioni di miglior favore riservate e rientrano nel sorteggio.

Per la riassegnazione di alloggi che si renderanno liberi successivamente alla prima assegnazione esaurito l'ordine di prenotazione di cui al punto b), espletate tutte le formalità di legge, effettuati i cambi alloggi, il Consiglio di Amministrazione procederà seguendo il criterio dell'anzianità secondo l'ordine di iscrizione al Libro soci della Cooperativa.

Il cambio degli alloggi dovrà avvenire secondo criteri e modalità determinati dall'apposito regolamento predisposto dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea generale ordinaria dei soci.

Art. 7 Obblighi dei soci

1) All'atto dell'ammissione alla Società, il socio deve:

- a. Sottoscrivere e versare la partecipazione sociale sottoscritta;
- b. Versare il sovrapprezzo di cui all'art. 2528, comma 2, del Codice civile, nella misura eventualmente stabilita dall'Assemblea su proposta del Consiglio di Amministrazione ed indicata nella comunicazione di ammissione;
- c. Versare la quota di ammissione;
- d. Versare mensilmente o annualmente la quota associativa stabilita dal Consiglio di Amministrazione

2) Il socio è altresì tenuto:

- a. All'osservanza dello Statuto, dei Regolamenti e delle deliberazioni validamente adottate dagli Organi sociali;
- b. Al versamento degli apporti finanziari e dei corrispettivi relativi ai programmi costruttivi a cui partecipi;
- c. A contribuire al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale attraverso apporti finanziari e prestiti alla Società, con le modalità previste dallo statuto e/o 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 dallo statuto o 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 portare varianti e modifiche ai locali in godimento senza previa autorizzazione scritta dal Consiglio di Amministrazione; eventuali modifiche o

varianti all'alloggio eseguite dal socio, ancorché autorizzate, non sono in alcun caso risarcite nè daranno 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 cadenze 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;

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 Costruzioni (voce del patrimonio netto);

2) dal momento in cui viene formalmente consegnato l'alloggio al socio:

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;

b) un contributo destinato a far fronte all'ammortamento tecnico, ai costi generali e di manutenzione straordinaria;

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 dallo statuto o dall'apposito regolamento approvato dall'Assemblea .

Tali somme determinate di tempo in tempo dal Consiglio di Amministrazioni, saranno utilizzate nello specifico intento della realizzazione di interventi costruttivi a favore dei soci.

Il Consiglio di Amministrazione, per la determinazione delle somme necessarie, di tempo in tempo ad alimentare il fondo di mutualità, dovrà provvedere con l'apposita delibera assunta in conformità ai seguenti criteri:

- differenza tra costo complessivo degli interventi costruttivi e somma mutuabile;
- tipologia costruttiva;
- condizioni del mercato della locazione con particolare riguardo alle situazioni di maggiore tensione abitativa;
- politica della casa operata a livello nazionale e locale.

Il regolamento del fondo di mutualità stabilisce modalità e termini del suo funzionamento.

Il mancato versamento di una delle somme stabilite comporta l'esclusione del socio dalla Cooperativa con la conseguente perdita del diritto alla assegnazione. Il socio non potrà votare su questioni concernenti all'alloggio ed i locali da lui occupati. I pagamenti effettuati oltre i termini previsti dagli organi sociali comporteranno l'addebito di interessi moratori nella misura

stabilita di tempo in tempo dal Consiglio di Amministrazione oltre ad una penalità determinata con le stesse modalità.

Art. 8 Recesso

Il socio può recedere nei seguenti casi:

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

E' vietato in ogni caso il recesso parziale.

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, salvo quanto previsto dall'art. 10 in caso di morte, determina la risoluzione di diritto dai rapporti mutualistici in corso e la decadenza del diritto all'assegnazione dell'alloggio.

Art.9 Esclusione del socio

1) L'esclusione dalla Società è deliberata dagli Amministratori nei confronti del socio che:

- a) Non ottemperi alle disposizioni validamente adottate dagli organi sociali e di ogni atto stipulato con la Società e negli altri casi previsti dagli articoli 2286 e 2288, primo comma, del Codice civile;
- b) non osservi senza giustificati motivi gli impegni assunti a qualunque titolo verso la società o si renda moroso nel pagamento della quota sociale sottoscritta o nel pagamento della quota associativa mensile o annua o delle somme a qualsiasi titolo dovute per poter continuare nel godimento dell'alloggio. In questi casi il socio moroso deve essere invitato a mettersi in regola con i pagamenti e l'esclusione può avere luogo soltanto trascorsi 2 (due) mesi dal detto invito, sempre che il socio rimanga inadempiente. Nel caso in cui il socio risulti recidivo nel non mantenere gli impegni di cui sopra due volte nell'arco del medesimo anno, sarà automaticamente escluso e senza preavviso;
- 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 di cui all'art. 4;
- e) in qualunque modo arrechi danno materiale o morale alla società o assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per l'immagine della cooperativa o comprometta anche in parte il conseguimento dello scopo mutualistico o dell'oggetto sociale.

2) La delibera di esclusione è comunicata al socio, per raccomandata con avviso di ricevimento, dal Presidente, che ne cura l'annotazione nel libro dei soci, dalla cui data la esclusione ha effetto. Il socio escluso può proporre opposizione al Tribunale nel termine di sessanta giorni dalla data della comunicazione.

3) Lo scioglimento del rapporto sociale determina la risoluzione di diritto dei rapporti mutualistici in corso fra il socio e la Società.

Art. 10 Morte del socio

In caso di morte, gli eredi del socio hanno diritto unicamente alla liquidazione della quota di Capitale Sociale a suo tempo versato, che deve essere richiesta nei tre mesi successivi all'evento esiziale; dopo tale periodo, dette quote saranno devolute come specificato all'art. 7. Al socio deceduto dopo l'assegnazione dell'alloggio si sostituisce, vita natural durante o per il periodo previsto, nella qualità di socio, conservandone l'anzianità di adesione alla cooperativa, e di assegnatario, il coniuge superstite, ovvero 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, purché conviventi da almeno due anni alla data del decesso; la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto il tutto nel rispetto di quanto previsto all'articolo 17 Legge 179/92 e s.m.i., e compresi tutti gli obblighi di cui all'art. 7 dello statuto.

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.

La sostituzione del socio defunto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per la sua esclusione di diritto dalla Società o sia stato avviato il procedimento di esclusione; qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della Società, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale, interessi ed eventuali spese.

Art. 11 Liquidazione della partecipazione

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

Le somme versate ai sensi dell'art. 7 comma 1) lettere b,c,d, non sono rimborsabili in nessun caso.

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

Il rimborso sarà effettuato nei termini di cui all'articolo 2535 del Codice Civile e la quota non richiesta sarà devoluta secondo quanto specificato all'articolo 7.

In ogni caso il Consiglio di Amministrazione potrà, quando a suo giudizio vi sia motivo di garantire la società ed i soci, rinviare il rimborso sino a due anni dalla approvazione del bilancio stesso.

- TITOLO III -

Partecipazioni – strumenti finanziari – prestiti

Art. 12 La partecipazione sociale

La partecipazione sociale del socio cooperatore è rappresentata da azioni del valore nominale di Euro 25,82 (venticinque virgola ottantadue) ciascuna (art. 3 Legge n. 59 del 31.01.92), che non vengono emesse, rilasciando la Cooperativa ai soci apposita dichiarazione scritta attestante il numero di azioni dagli stessi sottoscritte.

Il valore della partecipazione di ciascun socio cooperatore non può essere inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo previsto dall'art. 2525 del Codice Civile

Le azioni sono nominative, non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari e non possono essere cedute ai Soci o a terzi, o comunque negoziate con effetto verso la società, salvo il diritto di recesso ex art. 2532 ult. Comma.

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

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

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

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

Art. 14 Modalità di voto degli strumenti finanziari

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

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

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

Art. 15 Assemblee speciali

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

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

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

Art. 16 Prestiti sociali

1. I prestiti effettuati dai soci alla Società 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 Società 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 risparmio 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 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 e limiti patrimoniali stabiliti, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 1 settembre 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 Società 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 dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea. Le remunerazioni e le altre condizioni applicate ai prestiti sociali sono determinate ed aggiornate dagli Amministratori, così come le condizioni contrattuali la cui definizione ed aggiornamento sono demandate ad essi 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 Società; 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 Società. Tali depositi sono disciplinati dal Regolamento relativo al servizio

- TITOLO IV -

Patrimonio – ristorni – bilancio

Art. 17 Patrimonio della società

Il patrimonio della società è costituito:

a. dal capitale sociale, che è variabile ed è formato:

- 1) da un numero illimitato di azioni nominative dei soci cooperatori, ciascuna di valore pari a quanto previsto dall'art. 12;
- 2) dalle azioni di partecipazione cooperativa, ciascuna del valore di Euro 100 (cento), destinate alla realizzazione di programmi pluriennali di sviluppo ed ammodernamento;

b. dalla riserva legale;

c. dall'eventuale sovrapprezzo azioni;

d. dalla riserva straordinaria e da ogni altro fondo di riserva costituito dall'Assemblea e/o previsto per legge, nonché dal presente Statuto, in conformità a quanto previsto dall'art. 7. Le riserve sono tutte indivisibili e, conseguentemente, non possono essere ripartite tra i soci cooperatori durante la vita della Cooperativa, né all'atto del suo scioglimento.

Le 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 bis e segg. del codice civile.

Art. 18 Ristorni

Il ristorno ai soci è ripartito al momento dell'assegnazione dell'unità abitativa, sotto forma di risparmio di spesa.

Il ristorno è proporzionale alla quantità e qualità degli scambi mutualistici, perseguendo anche finalità solidaristiche.

La Cooperativa riporterà nel bilancio, separatamente, i dati relativi all'attività svolta con i soci, distinguendo le singole gestioni mutualistiche.

Art. 19 Esercizio sociale

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

Alla fine di ogni esercizio sociale, il Consiglio di Amministrazione provvede alla redazione del bilancio, da compilarsi in conformità ai principi di Legge.

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

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

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

Fermo restando le destinazioni obbligatorie di legge per il mantenimento dei requisiti mutualistici ed il godimento delle agevolazioni previste per la cooperazione ai fini fiscali, l'Assemblea ha sempre la facoltà di deliberare la devoluzione di tutto il residuo attivo alla Riserva Legale Indivisibile.

Requisiti mutualistici

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

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

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

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

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

E' fatto divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;

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

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

Art.24 Modifiche ai requisiti mutualistici

Le clausole mutualistiche di cui agli Articoli 20, 21 e 22 e 23 sono inderogabili e devono essere in fatto osservate.

Le cooperative deliberano l'introduzione e la soppressione delle clausole di cui agli articoli precedenti con le maggioranze previste per l'Assemblea straordinaria.

- TITOLO VI -

Organi della Società

Art. 25 Organi della Società

Sono organi della Società:

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

Art. 26 Natura dell'Assemblea dei soci

1. L'Assemblea dei soci è ordinaria e straordinaria, in relazione alla materia che forma oggetto delle sue deliberazioni.
2. L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta la universalità dei soci e le sue deliberazioni, assunte in conformità allo Statuto ed alle Leggi in vigore, sono vincolanti per tutti i soci, anche se assenti o dissenzienti.

Art. 27 Competenze dell'Assemblea

1. L'Assemblea straordinaria delibera sulle seguenti materie:
 - a. modificazioni dello Statuto;
 - b. proroga della durata e 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 dello stesso Collegio e, quando previsto, del revisore contabile o della società di revisione alla quale è conferito l'incarico del controllo contabile;

- c. determinazione dei compensi per gli Amministratori, per i Sindaci e, quando previsto, per il soggetto al quale è conferito l'incarico del controllo contabile della Società;
- d. responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci;
- e. approvazione dei Regolamenti che disciplinano i rapporti tra la Società ed i soci;
- f. deliberazioni sugli altri oggetti riservati all'Assemblea dalla Legge o dal presente Statuto o sottoposti alla sua approvazione dal Consiglio di Amministrazione, ferma la responsabilità di questo per gli atti compiuti.

Art. 28 Convocazione dell'Assemblea dei soci

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

In mancanza dell'adempimento delle formalità previste dal 2° comma del presente articolo, ai sensi dell'art. 2366 del Codice Civile, l'assemblea si reputa validamente costituita quando siano presenti o rappresentati tutti i soci con diritto di voto, tutti gli amministratori e tutti i sindaci effettivi.

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

1. Hanno diritto di voto nell'Assemblea i soci iscritti nel libro dei soci da almeno novanta giorni dalla data di convocazione, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Società e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione; i soci con minore anzianità di iscrizione possono presenziare all'Assemblea, senza diritto di intervento e di voto.
Per le votazioni si procederà con il sistema del voto palese.
2. Ogni socio ha un voto, qualunque sia il valore della quota;
3. L'Assemblea ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto; in seconda convocazione, l'Assemblea delibera sugli oggetti che avrebbero dovuto essere trattati nella prima, qualunque sia il numero dei soci presenti.
4. L'Assemblea straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto, ed in seconda convocazione qualunque sia il numero dei soci presenti.
5. L'Assemblea, ordinaria e straordinaria, delibera a maggioranza assoluta dei voti presenti e rappresentati.

6. Le deliberazioni relative allo scioglimento anticipato della Società per essere valide dovranno riportare il voto favorevole di tanti soci o delegati che rappresentano almeno i 2/3 dei voti di tutti i soci, tanto in prima quanto in seconda convocazione.

7. L'Assemblea è presieduta dal Presidente della Società, o in sua assenza dal Vice Presidente e in assenza di entrambe le cariche dall'Amministratore più anziano di età, o in sua mancanza, dal Presidente eletto dall'Assemblea, 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; Il Presidente dell'Assemblea nomina un segretario individuato anche al di fuori della compagine sociale; l'assistenza del segretario non è necessaria quando il verbale dell'assemblea è redatto da un notaio.

8. Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario, che deve consentire, per ciascuna votazione ed anche per allegato, l'identificazione dei soci, astenuti o dissenzienti e nel quale devono essere riassunte, su richiesta dei soci, le dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. In particolare, ciascun socio su richiesta del Presidente ha l'onere, ai fini della eventuale impugnativa della delibera e quindi della identificazione della sua dichiarazione di voto, di compilare gli appositi allegati predisposti e messi a disposizione dalla società.

Il verbale dell'Assemblea straordinaria è redatto da un notaio.

Art. 30 Rappresentanza nell'Assemblea dei soci

1. I soci possono farsi rappresentare nell'Assemblea da un altro socio, esclusi gli Amministratori, i componenti dell'Organo di controllo ed i dipendenti sia della Società che di società da queste controllate.

2. La rappresentanza deve essere conferita per iscritto e soltanto per singole Assemblee, con effetto anche per le convocazioni successive alla prima; il rappresentante può farsi sostituire solo da un altro socio che sia espressamente indicato nella delega. I documenti relativi devono essere conservati dalla Società. Le deleghe debbono essere menzionate nel processo verbale e conservate fra gli atti sociali.

3. Ciascun socio non può rappresentare più di tre soci.

Art. 31 Assemblee separate

E' possibile altresì per i soci raggrupparsi su base territoriale al fine di permettere la corretta individuazione delle necessità di intervento nelle diverse località in cui la cooperativa opera.

Questi raggruppamenti, definiti Sezione Soci, qualora operino con le formalità previste per le assemblee esprimeranno pareri e volontà che potranno essere recepiti dagli organi sociali competenti.

Ai sensi dell'art 2540 C.C., qualora ne ricorrano condizioni, potranno essere istituite assemblee separate.

Il Consiglio di Amministrazione stabilirà le località del Piemonte nelle quali dovranno essere tenute le assemblee separate e la circoscrizione di ciascuna di queste, in modo che ad ogni assemblea separata siano assegnati non meno di 50 (cinquanta) soci, i quali nomineranno un delegato ogni 20 (venti) soci o frazione di 20 (venti) che li rappresenterà all'assemblea generale.

Art. 32 Assemblee speciali

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

L'Assemblea speciale delibera:

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

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

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

Per la convocazione dell'Assemblea speciale, per la regolarità della sua costituzione e per la validità delle deliberazioni adottate si applicano le disposizioni del presente Statuto relative all'Assemblea straordinaria dei soci.

All'Assemblea speciale possono assistere gli Amministratori ed i componenti dell'Organo di controllo, ai quali deve essere inviata copia della relativa convocazione.

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

Art. 33 Composizione del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è composto da un minimo di 5 (cinque) consiglieri fino ad un massimo di 15 (quindici) eletti dall'assemblea, previa determinazione del loro numero, fra i Soci e le persone fisiche mandatarie di persone giuridiche soci e che siano Iscritti nel libro dei Soci da almeno tre mesi, e che siano in regola con i versamenti della quota di capitale sociale sottoscritta e non siano comunque in mora verso la società.

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 durano in carica per tre esercizi e la loro rieleggibilità è stabilita nella misura massima prevista dal disposto del comma 3, articolo 2542 del Codice Civile.

Essi sono dispensati dal prestare cauzione.

Art. 34 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio elegge nel suo seno il Presidente e un Vice Presidente. Può nominare Comitati esecutivi tra i propri membri determinandone i poteri nonché eventuali amministratori delegati.

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

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

Art. 35 Compiti del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di amministrazione è investito dai 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 per quelli che a norma di legge o di Statuto sono riservati all'Assemblea.

Spetta pertanto fra l'altro e a titolo esemplificativo, al Consiglio di amministrazione:

a) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;

b) redigere il bilancio d'esercizio applicando le norme di legge e predisporre la relazione sulla gestione, nella quale dovranno essere specificatamente indicati i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari in conformità con il carattere cooperativo della Società;

c) predisporre i Regolamenti statutari, che disciplinano i rapporti tra la Società ed i soci, ed i regolamenti organizzativi, che disciplinano il funzionamento della Società, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;

d) deliberare l'acquisto delle azioni proprie e delle azioni di partecipazione cooperativa della Società nei limiti e nelle condizioni di Legge;

e) compiere tutti gli atti relativi all'attività e alla gestione sociale ivi compresi a titolo puramente esemplificativo l'acquisizione di aree in diritto di superficie e/o di proprietà, acquistare immobili nuovi, da ristrutturare o da riconvertire; far costruire, ristrutturare, assegnare gli immobili; assegnare gli alloggi; contrarre mutui, consentire ipoteche, accendere, postergare, ridurre e cancellare ipoteche e qualsiasi annotazione nei Registri Immobiliari, rinunciare ad ipoteche anche legali, autorizzare a compiere qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico o privati e presso Banche, compagnie di assicurazione e Istituti di credito, aprire e chiudere conti correnti, depositi, stipulare fidejussioni, prestare cauzioni, presentare qualsiasi istanza o domanda anche in materia urbanistica alle competenti autorità; acquisire partecipazioni di ogni tipo;

f) transigere e compromettere in arbitrati;

g) conferire procure sia generali che speciali, ferma la facoltà di rappresentanza attribuita al Presidente del Consiglio di Amministrazione;

h) assumere e licenziare il personale della società, fissandone le mansioni e retribuzioni;

i) dare l'adesione della società ad organismi consortili;

j) assumere i provvedimenti ad esso demandati dallo Statuto in materia di ammissione, recesso, esclusione e decesso dei soci e di liquidazione della relativa quota sociale;

l) provvedere, ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile alle sostituzioni dei suoi componenti che vengono a mancare durante il corso dell'esercizio;

m) promuovere la crescita dei quadri dirigenti della Cooperativa. A tal fine il Consiglio di Amministrazione può promuovere seminari, dibattiti, pubblicazioni ed intraprendere ogni altra iniziativa atta a raggiungere l'obiettivo, prevedendo a bilancio uno specifico capitolo di spesa;

n) promuovere e costituire commissioni di lavoro di studi; le commissioni vengono istituite di volta in volta e non saranno mai permanenti e devono socializzare le conoscenze;

o) deliberare e attuare le iniziative, gli atti e le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione relativi alle attività indicate nell'articolo 3).

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

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

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

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

La convocazione è fatta a mezzo lettera con l'indicazione dei punti da trattare all'ordine del giorno, da spediti non meno di tre giorni prima dell'adunanza; nei casi urgenti la convocazione potrà avvenire con qualsiasi mezzo idoneo atto a notificare i componenti sugli argomenti da trattare e l'urgenza.

Le votazioni sono palesi. A parità di voti prevale il voto del Presidente.

Quando un consigliere non presenzia per tre sedute consecutive all'adunanza del Consiglio senza giustificato motivo viene automaticamente a decadere.

Art. 37 Presidente del Consiglio di Amministrazione

La rappresentanza della società, compete senza limitazione alcuna, al Presidente del Consiglio di Amministrazione; 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 e la firma sociale di fronte ai terzi ed in giudizio. Il Presidente è autorizzato a riscuotere da pubbliche Amministrazioni e da privati somme di denaro, qualunque ne sia l'ammontare e la causale, rilasciandone liberatoria quietanza.

Egli ha anche la 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.

Deve provvedere all'affissione, presso la sede sociale ed il luogo accessibile ai Soci, di un estratto del processo verbale relativo alla più recente

ispezione, ordinaria o straordinaria, eseguita dagli organi competenti ai sensi delle disposizioni vigenti.

Previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione può delegare i propri poteri, in tutto o in parte al Vice Presidente, nonché con speciale procura ad impiegati o collaboratori della società.

In caso di assenza o di impedimento del Presidente tutte le di lui mansioni spettano al Vice Presidente.

Quando un amministratore non presenzia per tre sedute consecutive al Consiglio di Amministrazione senza giustificato motivo, viene automaticamente a decadere.

Art. 38 Compiti e funzionamento del Collegio Sindacale

1. Il Collegio sindacale vigila sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

2) Fino a quando la Società non sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato, compete al Collegio sindacale il controllo contabile della Società.

3) Il Collegio sindacale, in particolare, oltre alle attribuzioni previste dalla Legge e da altre disposizioni del presente Statuto:

- a. vigila sulla conformità alla Legge, al presente Statuto ed alle deliberazioni dell'Assemblea, nonché alle delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione ed ai provvedimenti esecutivi delle stesse disposti dal Presidente;
- b. accerta la regolare tenuta dei libri sociali;
- c. accerta, almeno ogni novanta giorni, la consistenza dei valori depositati presso la Società e dei valori e titoli di proprietà della medesima o ricevuti in pegno, cauzione o custodia;
- d. accerta la regolare gestione e la rispondenza alle disposizioni in vigore dei prestiti effettuati dai soci alla Società;
- e. richiede la convocazione del Consiglio di amministrazione o dell'Assemblea quando le risultanze delle attività di vigilanza e di controllo svolte lo rendano necessario, indicando gli argomenti sui quali tali organi sono invitati ad adottare i provvedimenti di competenza;
- f. convoca l'Assemblea, assolvendo ai relativi adempimenti, in caso di omissione o di ingiustificato ritardo da parte del Consiglio di Amministrazione; previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può altresì convocare l'Assemblea, qualora nell'espletamento del suo incarico ravvisi fatti censurabili di rilevanti gravità e vi sia urgente necessità di provvedere;
- g. cura la iscrizione nel Registro delle imprese, entro trenta giorni, dalla cessazione dei Consiglieri dall'ufficio per qualsiasi causa;

h. provvede all'asseverazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'articolo 6 del Decreto legislativo 2 agosto 2002, n. 220 e s.m.i..

4. I Sindaci devono assistere alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea.

5. Il collegio deve riunirsi almeno ogni novanta giorni; delle riunioni deve redigersi processo verbale, trascritto nel libro delle adunanze e delle deliberazioni del Collegio sindacale e sottoscritto dagli intervenuti.

6. Il Collegio sindacale è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei Sindaci e delibera a maggioranza assoluta dei presenti. Il Sindaco dissenziente ha diritto di fare iscrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.

Art. 39 Composizione, nomina e doveri del Collegio sindacale

1. Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi eletti dall'Assemblea, che ne nomina, contemporaneamente, il Presidente ed elegge due Sindaci supplenti. I Sindaci supplenti non fanno parte del Collegio sindacale e non partecipano alle sue riunioni. Qualora siano stati emessi strumenti finanziari dotati di diritti di amministrazione, ai possessori di tali strumenti può essere consentito di eleggere un sindaco effettivo.

2. Tutti i Sindaci, effettivi e supplenti, sono scelti tra gli iscritti nel Registro dei revisori contabili istituito presso il Ministero della Giustizia.

3. I Sindaci effettivi durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica; la cessazione dei Sindaci per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il Collegio è stato ricostituito.

4. Il compenso dei Sindaci effettivi e del Presidente del collegio viene fissato dall'Assemblea all'atto della nomina e per l'intera durata dal mandato.

5. In caso di morte, di rinuncia o di decadenza di un Sindaco, subentrano i supplenti in ordine di età. I nuovi Sindaci restano in carica fino alla prima Assemblea, che deve provvedere alla nomina dei Sindaci effettivi e supplenti necessari per l'integrazione del collegio; i nuovi nominati scadono insieme con quelli in carica. Se con i Sindaci supplenti non si completa il collegio ovvero se viene a mancare il Presidente, deve essere richiesta al Consiglio di Amministrazione la convocazione dell'Assemblea perché provveda all'integrazione del Collegio medesimo. In caso di sostituzione del Presidente, la presidenza del Collegio è assunta, fino alla sua nomina, dal Sindaco più anziano di età.

6. I Sindaci possono essere revocati solo per giusta causa; la deliberazione di revoca deve essere approvata con decreto dal tribunale, sentito l'interessato.

Il collegio Sindacale riferisce all'Assemblea sui risultati dell'esercizio e sulla tenuta della contabilità, formulando osservazioni e proposte in ordine ai singoli documenti che compongono il bilancio ed alla sua approvazione, ai criteri di valutazione impiegati ed alla loro eventuale modifica rispetto all'esercizio precedente e sui criteri seguiti nella gestione per il conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale e in conformità con il carattere cooperativo della Società.

Di ogni ispezione e controllo anche individuale, dovrà compilarsi verbale da inserirsi nell'apposito libro.

- TITOLO VII -

Organizzazione

Art. 40 Sezioni

La Cooperativa a Proprietà Indivisa "Flavia " è organizzata in Sezioni.

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

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

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

Art. 41 Assemblee sezionali

L'Assemblea sezionale, per le decisioni riguardanti l'intera Cooperativa, è da considerarsi a tutti gli effetti di Legge, quale Assemblea Separata, secondo quanto previsto dagli articoli nn° 26, 27, 28, 29 e 30 del presente Statuto.

Art. 42 Organi delle Sezioni

I soci assegnatari degli alloggi realizzati dalla Cooperativa possono organizzarsi in appositi organismi di autogestione da articolare in tre momenti:

- Assemblea Generale dell'intervento costruttivo dei Soci assegnatari;
- Comitato di Autogestione dell'intervento costruttivo;
- Segretario del Comitato di Autogestione dell'intervento costruttivo

Qualora il Consiglio di Amministrazione lo ritenga necessario potrà redigere un regolamento per il normale funzionamento degli organismi di autogestione.

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

Art. 43) – assemblea soci assegnatari

L'assemblea generale dei soci assegnatari dell'intervento costruttivo si costituisce fra i soci che si trovano in condizione di assegnazione definitiva degli alloggi realizzati, ovvero in fase di avvio di ogni singolo programma costruttivo.

- TITOLO VIII -
Disposizioni generali

Art 44) – Mezzi finanziari

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

- delle tasse di ammissione;
- delle quote associative mensili o annuali da parte dei soci non assegnatari;
- dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Fondo di Mutualità;
- dei versamenti effettuati dai soci assegnatari a titolo di Fondo Costruzione - voce del patrimonio netto;
- dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Contributo Mutualistico.

La quota associativa mensile o annuale è stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

Art. 45 Natura della Cooperativa

La Cooperativa non potrà trasformarsi in Cooperativa a proprietà divisa.

E' altresì fatto divieto di cessione in proprietà degli alloggi.

Unicamente, in attuazione dell'articolo 18 della Legge 17 febbraio 1992 numero 179 e successive modifiche e/o integrazioni, la Cooperativa potrà 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 la necessaria autorizzazione regionale o ministeriale e nel rispetto delle condizioni tutte previste dalla Legge 179 del 1992 e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 46 Somme dovute dai soci assegnatari

Gli importi dovuti dai soci assegnatari di cui all'articolo 7 punto d) del presente statuto vanno determinati all'atto dell'assegnazione definitiva degli alloggi e periodicamente revisionati.

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

a) - concedere alloggi in godimento ai propri soci alle condizioni migliori possibili e comunque complessivamente competitive con il mercato, e quindi, senza intendimento di lucro;

b) - far fronte alle erogazioni ed ai costi della Cooperativa quali a titolo esemplificato e non esaustivo:

1 - ammortamento dei mutui contratti dalla Cooperativa per la costruzione dell'edificio o per sue migliorie;

2 - ammortamento del capitale differenziale necessariamente investito dalla Cooperativa per la copertura dei costi, comunque finanziati;

3 - quota corrispondente alle fidejussioni eventualmente contratte per garantire gli enti che hanno concesso rateizzazioni nei pagamenti;

4 - quota corrispondente al corrispettivo rateizzato del diritto di superficie e/o al costo di acquisizione dell'area;

5 - quota corrispondente al corrispettivo rateizzato delle opere di urbanizzazione;

6 - quota corrispondente al corrispettivo su base annua degli oneri di assicurazione;

7 - quota corrispondente agli oneri per manutenzione ordinaria e straordinaria;

8 - quota corrispondente agli oneri per la gestione dei servizi vari;

9 - quota corrispondente ai costi di amministrazione;

10 - quota di autofinanziamento da reinvestire in altre costruzioni;

11 - quota corrispondente alle tasse, imposte ed eventuali altri oneri (anche una-tantum) ricadenti sull'edificio.

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 nazione vincolante per la Cooperativa;

- la concreta revisione degli importi da versarsi da parte del socio dovrà essere deliberata dal Consiglio di Amministrazione e comunicata per iscritto agli interessati;

Nel caso in cui siano stabilite norme regionali o nazionali esse saranno vincolanti per la Cooperativa e, pertanto, verranno assunte con delibera del Consiglio di Amministrazione e comunicate ai Soci.

Art. 47) - Salvo quanto previsto dall'articolo 7 lettera d) sub.1 per i soci assegnatari non ancora in possesso dell'immobile, per tutto il periodo di uso e godimento dell'alloggio, i soci assegnatari dovranno versare alla Cooperativa gli importi determinati in conformità dell'articolo precedente.

- TITOLO IX -

Scioglimento e liquidazione della Società

Art. 48 Scioglimento e liquidazione della Società

1. Lo scioglimento anticipato della Società, quando ne ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2545 duodecies del codice civile, è deliberato dall'Assemblea straordinaria, la quale, con le maggioranze previste all'art. 29 punto 6, decide:

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

2. Il Patrimonio residuo risultante dal bilancio finale della liquidazione - dedotte le somme necessarie al rimborso del capitale sociale e dei dividendi eventualmente maturati - è devoluto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue, ai sensi dell'articolo 11 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59 e s.m.i..

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

- TITOLO X -

Collegio arbitrale

Art 49 Collegio arbitrale

Qualsiasi controversia insorta fra i soci o la Società o soci tra di loro che abbia ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, nonché le controversie promosse da Amministratori, dai componenti dell'organo di controllo e dai liquidatori o nei loro confronti, sono demandate, ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 5, alla decisione di un Collegio arbitrale composto di tre membri nominati dal Presidente del Tribunale ove ha sede la Società.

La clausola compromissoria è vincolante per gli Amministratori, per i componenti dell'Organo di controllo e per i liquidatori a seguito dell'accettazione dell'incarico.

Gli Arbitri giudicano quali amichevoli compositori, previo tentativo di conciliazione, senza obblighi di procedura.

Gli Arbitri decidono secondo diritto, con lodo impugnabile anche a norma dell'art. 829, secondo comma del codice di procedura civile, quando, per decidere, abbiano conosciuto di questioni non compromettibili, ovvero l'oggetto del giudizio sia costituito dalla validità delle delibere assembleari.

Al giudizio arbitrale si applicano le disposizioni del codice di procedura civile in materia di arbitrato, con i limiti e le integrazioni previste dall'art. 35 del decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 5.

La soppressione della clausola compromissoria di cui al presente articolo deve essere approvata dai soci che rappresentino almeno i due terzi dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto; i soci assenti o dissenzienti possono, entro i successivi novanta giorni, esercitare il diritto di recesso dalla Società.

Art. 50) Norma finale

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

IN ORIGINALE FIRMATO: Pietro GHIO

Notaio Vi è l'impronta del sigillo