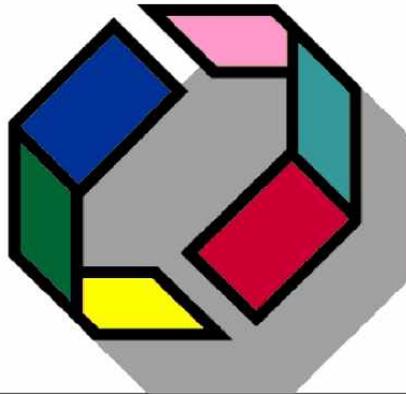


---

30.06.10

# STATUTO



**UNICA<sup>®</sup>** |

**Cooperativa di Abitanti**

UNICA Società Cooperativa di Abitazione

Viale Gramsci, 53

FIRENZE

---

## **TITOLO I**

### ***Costituzione, sede, durata e oggetto sociale***

#### **Articolo 1**

##### ***(Costituzione e sede)***

1. E' costituita la Società cooperativa edilizia di abitazione denominata "UNICA Società Cooperativa di Abitazione".
2. La Società ha sede in Firenze.

#### **Articolo 2**

##### ***(Durata della Società)***

La Società avrà durata fin al 31 dicembre 2095 salvo proroga che potrà essere deliberata dall'Assemblea generale straordinaria dei soci. Non potrà comunque essere sciolta prima della estinzione o del frazionamento ed assegnazione ai soci dei mutui contratti dalla Società per l'acquisto o la costruzione di edifici.

#### **Articolo 3**

##### ***(Adesioni ed iscrizioni)***

La Società, previa delibera del Consiglio di Amministrazione, aderisce, accettandone gli statuti ed i regolamenti, alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue, alla Associazione Nazionale delle Cooperative di Abitazione ed alla Associazione Regionale delle Cooperative di Abitazione Toscane (ARCAT).

#### **Articolo 4**

##### ***(Scopo e oggetto della Società)***

1. Lo scopo mutualistico è perseguito con il soddisfacimento dei bisogni espressi dai soci, nell'ambito dell'oggetto sociale, attraverso la massima valorizzazione delle risorse, umane ed economiche, che gli stessi soci possano rendere disponibili alla Società e la equilibrata distribuzione dei vantaggi conseguiti dalle attività realizzate sia fra i soci beneficiari dei servizi prestati che fra i soci che non ne hanno potuto beneficiare, anche mediante la contribuzione dei soci beneficiari all'aumento delle risorse della Società destinabili alla promozione ed allo sviluppo delle attività svolte e dei servizi prestati. E' parte integrante dello scopo mutualistico della Società la sua apertura alle adesioni di tutte le persone che abbiano bisogni abitativi e condividano i principi mutualistici.
2. La Società, con scopo mutualistico e senza finalità speculative, ha per oggetto principale l'assegnazione in proprietà, in godimento a tempo determinato e indeterminato, in

locazione o con altre forme contrattuali ai propri soci, di immobili abitativi e pertinenziali, realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della cooperativa, e la realizzazione dell'insieme di strutture e servizi che possano favorire l'integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute degli stessi soci attraverso il soddisfacimento delle esigenze ad esse finalizzate, ivi comprese quelle relative ai rapporti delle singole persone e dei rispettivi nuclei familiari con la propria abitazione, con il complesso residenziale, con l'area urbana nella quale il complesso è collocato e con gli enti locali e gli enti erogatori di servizi pubblici e sociali o di interesse collettivo. La Cooperativa opererà pertanto in favore dei propri soci quale cooperativa edilizia di abitazione prioritariamente a proprietà divisa e, accessoriamente, a proprietà indivisa temporanea e, in via residuale a proprietà indivisa permanente. La cooperativa può svolgere la propria attività anche con i terzi non soci, nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legge per le cooperative a mutualità prevalente.

**3.** Per il conseguimento dell'oggetto sociale, in particolare, la Società può:

- a) costruire, acquistare, risanare, ristrutturare e gestire edifici e complessi edilizi;
- b) assegnare in proprietà, in godimento a tempo determinato o indeterminato, in godimento con proprietà differita, cedere, permutare o locare anche con proprietà differita ai soci e ai terzi le abitazioni comprese negli edifici di cui alla precedente lettera a) o impiegare altre forme contrattuali che comunque consentano di soddisfare i bisogni espressi dai soci;
- c) cedere o locare ai soci ed a terzi le unità immobiliari con destinazione non residenziale comprese nei complessi edilizi di cui alla precedente lettera a);
- d) realizzare interventi di risanamento e recupero su edifici o complessi edilizi di proprietà dei soci, anche se parte delle unità immobiliari negli stessi comprese siano di proprietà di terzi;
- e) assistere i soci nell'acquisto di abitazioni di proprietà di terzi, attraverso lo svolgimento delle attività e la prestazione dei servizi e dell'assistenza necessari al soddisfacimento delle loro esigenze abitative;
- f) prestare ai soci e ai terzi servizi diretti ad assisterli nell'uso e nella gestione delle abitazioni di cui siano assegnatari o proprietari o degli edifici e complessi edilizi nei quali le abitazioni siano comprese;

- g) prestare ai soci e ai terzi servizi diretti a soddisfare bisogni di natura assistenziale, educativa, culturale, sociale, sportiva e ricreativa;
  - h) prestare ai soci e ai terzi servizi diretti ad assisterli nei rapporti con gli enti locali e gli enti erogatori di servizi pubblici e sociali o di interesse collettivo;
  - i) organizzare centri di acquisto e vendita di beni, prevalentemente destinati ai soci.
  - l) realizzare e gestire edifici destinati a residenze studentesche.
4. Per la realizzazione delle finalità che ne costituiscono l'oggetto sociale, la Società può compiere tutti i contratti, le operazioni o atti di natura immobiliare, mobiliare e finanziaria ed avvalersi di tutti gli strumenti, rapporti ed apporti previsti o ammessi dalle disposizioni in vigore; in particolare, la Società può:
- a) acquistare ed alienare aree anche a mezzo di permuta; ottenere il diritto di superficie su aree di proprietà di enti pubblici e privati; acquistare ed alienare fabbricati, anche da demolire, risanare, ristrutturare o completare;
  - b) costruire ed effettuare interventi di manutenzione e recupero su edifici e complessi edilizi, sia direttamente in economia che mediante appalto ad imprese di costruzione, anche acquistando direttamente i materiali, i componenti e gli impianti necessari per la loro realizzazione e manutenzione o recupero;
  - c) avvalersi di tutte le agevolazioni vigenti in materia di edilizia residenziale, con l'osservanza delle condizioni e dei vincoli previsti dalle disposizioni che le disciplinano;
  - d) contrarre mutui, anche ipotecari, e compiere tutte le operazioni bancarie e finanziarie finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale, comprese l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari e la emissione di cambiali;
  - e) ricevere prestiti dai soci destinati esclusivamente al conseguimento dell'oggetto sociale, nei limiti ed alle condizioni previste dall'articolo 38;
  - f) stipulare contratti di assicurazione, sia nell'interesse della Società che dei soci;
  - g) effettuare anticipazioni e finanziamenti ai soci in quanto necessari per il conseguimento dell'oggetto sociale;
  - h) concedere ed ottenere avalli, fidejussioni, ipoteche ed analoghe garanzie nell'interesse della Società o dei soci, purché relative ad operazioni finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale e compatibili con la natura e le finalità della Società;

- i) promuovere o partecipare alla realizzazione di programmi di ricerca applicata e di sperimentazione diretti al miglioramento della qualità abitativa ed al contenimento dei costi di costruzione e gestione degli edifici residenziali, anche attraverso l'impiego di energie alternative;
  - l) prestare consulenza ed assistenza tecnica amministrativa agli enti locali, se opportune per agevolare il conseguimento dell'oggetto sociale;
  - m) consorzarsi, anche senza la costituzione di un'organizzazione con attività esterna, con altre società cooperative edilizie di abitazione per lo svolgimento ed il coordinamento delle attività e dei servizi di comune interesse e funzionali al conseguimento dell'oggetto sociale;
  - n) promuovere la costituzione ed assumere partecipazioni in società cooperative, consorzi di cooperative, società per azioni e società a responsabilità limitata che svolgano attività di effettiva rilevanza ed interesse per il conseguimento dell'oggetto sociale;
  - o) aderire ad associazioni ed enti allo scopo di facilitare il conseguimento dell'oggetto sociale;
  - p) partecipare a gruppi cooperativi paritetici ex art. 2545 Cod. Civ.
5. La Società può svolgere la propria attività in tutte le parti del territorio nazionale e degli Stati della Comunità economica europea nelle quali risiedano propri soci.

#### **Art. 5**

#### **(Organizzazione e Regolamenti)**

Il funzionamento tecnico-amministrativo della società, la sua struttura operativa ed i criteri e le regole inerenti allo svolgimento dell'attività mutualistica tra la Società ed i soci nel rispetto del principio della parità di trattamento, nonché le modalità per l'elezione delle cariche sociali, nel rispetto della legge e del vigente statuto sociale, possono essere disciplinati da appositi regolamenti, predisposti dal Consiglio di Amministrazione ed approvati dall' Assemblea ordinaria.

### **TITOLO II**

#### **SOCI**

#### **Articolo 6**

#### ***(Numero, responsabilità e requisiti dei soci)***

1. Il numero dei soci è illimitato e non può essere inferiore al numero minimo richiesto per la iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.
2. La responsabilità di ogni socio è limitata al capitale sociale sottoscritto.
3. Possono essere soci le persone fisiche che abbiano la cittadinanza di uno degli Stati della Unione Europea e Paesi non compresi nella Unione Europea purché con domicilio o residenza, secondo la normativa vigente, in Italia o in uno dei Paesi della stessa Unione, che non esercitino in proprio imprese in concorrenza con la Società e che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Società, da valutarsi dal Consiglio di Amministrazione all'atto dell'esame della domanda di ammissione, e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della Società.
4. I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la Società si avvalga non costituiscono requisiti per la iscrizione alla Società ma unicamente per beneficiare delle attività e dei servizi realizzati con il ricorso a tali agevolazioni.
5. Il Consiglio di Amministrazione può accettare la domanda di ammissione presentata da persone giuridiche, purché non esercitino in proprio imprese in concorrenza o in contrasto con gli interessi della cooperativa; con la delibera di accettazione, il Consiglio di Amministrazione può attribuire al socio persona giuridica più voti, fino ad un massimo di cinque, in relazione all'ammontare delle azioni sottoscritte.

## **Articolo 7**

### ***(Domanda di ammissione)***

1. Per essere ammessi alla qualità di socio occorre presentare al Consiglio di Amministrazione domanda scritta, che deve essere corredata da quanto segue:
  - a) cognome, nome, data e luogo di nascita, cittadinanza e residenza, domicilio;
  - b) effettiva attività lavorativa svolta;
  - c) eventuale partecipazione ad altre cooperative edilizie;
  - d) composizione del nucleo familiare;
  - e) ogni altro dato a carattere statistico che la cooperativa, su deliberazione del Consiglio di Amministrazione, riterrà opportuno richiedere, nel rispetto della vigente normativa in tema di privacy.
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 della

società, la sede legale, l'oggetto sociale, il cognome e nome delle persone che ne hanno la rappresentanza legale ed il codice fiscale.

3. Alla domanda di ammissione di cui al comma precedente devono essere allegati:
  - a) copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente, dichiarati conformi all'originale dal Presidente dell'ente e dal Presidente del Collegio Sindacale;
  - b) estratto autentico della deliberazione di adesione alla Società assunta dall'organo statutariamente competente, contenente la dichiarazione di conoscenza ed integrale accettazione dello Statuto e dei Regolamenti della Società;
  - c) indicazione del numero dei soci ed elenco nominativo delle cariche sociali;
  - d) certificato della Cancelleria Commerciale del Tribunale dal quale risulti che la Società richiedente è nel piano godimento dei suoi diritti.
  - e) se società cooperativa edilizia di abitazione, il certificato di iscrizione all' albo nazionale delle società cooperative di abitazione e dei loro consorzi.
4. L'interessato si dovrà inoltre impegnare ad osservare lo statuto, i regolamenti interni e le deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali.
5. Al momento della presentazione della domanda di ammissione alla società l'interessato è tenuto a pagare le somme corrispondenti alla tassa di ammissione, non restituibile in caso di cessazione dello stato di socio, la cui entità, verrà determinata ogni anno dall'assemblea, su proposta del Consiglio di Amministrazione secondo quanto previsto dall'art. 2528 del Codice Civile oltre che alle azioni richieste e alla quota annuale delle spese di gestione entrambe stabilite annualmente dal Consiglio di Amministrazione.

#### **Articolo 8**

##### ***(Delibera di ammissione)***

1. Il Consiglio di Amministrazione, nella prima seduta utile, accertati i requisiti di cui all'art. 6 e valutati i programmi della cooperativa, decide sull'accoglimento della domanda. Il Consiglio di Amministrazione ha l'obbligo di comunicare all'interessato con lettera semplice o con fax o posta elettronica l'accoglimento e con lettera raccomandata l'eventuale decisione di rigetto della domanda; in questo caso provvederà anche alla restituzione contestuale di tutte le somme versate. Per effetto della deliberazione del Consiglio di Amministrazione che accetta la domanda di ammissione, i richiedenti vengono iscritti nel libro soci, secondo l'ordine cronologico di presentazione della

domanda stessa. In caso di rigetto della domanda gli interessati possono ricorrere con le modalità previste dal 4<sup>a</sup> comma dell' art. 2528 del Cod. Civ.

2. Gli amministratori nella relazione al bilancio illustrano le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all' ammissione di nuovi soci.

### **Articolo 9**

#### ***(Obblighi del socio)***

1. Il socio della Cooperativa, deve:
  - a) osservare lo Statuto, i regolamenti e le deliberazioni validamente adottate dagli organi sociali;
  - b) sottoscrivere e versare le azioni indicate nella domanda di ammissione;
  - c) versare il sovrapprezzo di cui all'articolo 2528, comma 2<sup>a</sup>, del Codice Civile, nella misura stabilita dall' Assemblea, su proposta del Consiglio di Amministrazione e la quota annuale delle spese di gestione nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione.
  - d) versare gli apporti finanziari e i corrispettivi relativi ai programmi costruttivi cui partecipi, alle assegnazioni di cui sia intestatario ed ai servizi di cui usufruisca, nella misura e con le modalità previste dai regolamenti che li disciplinano o stabilite dal Consiglio di Amministrazione, contribuendo alla copertura delle spese sostenute dalla Cooperativa, comprese quelle generali, ed all'aumento delle risorse proprie della Cooperativa destinate al conseguimento dell'oggetto sociale, a beneficio di tutti i soci;
  - e) rispettare puntualmente tutti gli impegni assunti con gli atti contrattuali che disciplinano i rapporti in corso con la Cooperativa;
  - f) contribuire se beneficiario delle attività realizzate o dei servizi prestati dalla Società, all'aumento delle risorse della Società destinate al conseguimento dell'oggetto sociale, nella misura prevista dalle disposizioni dei regolamenti di cui alla lettera precedente che disciplinano la determinazione dei relativi corrispettivi; tali corrispettivi devono, comunque, assicurare ai soci beneficiari condizioni migliori di quelle conseguibili sul libero mercato per beni o servizi con le medesime caratteristiche e qualità;
  - g) comunicare alla Società, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta, ogni modifica del proprio domicilio e, se diverso, del luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della Società; tutte le comunicazioni

inviata dalla Società all'ultimo domicilio o, se diverso, all'ultimo indirizzo comunicato e riportato sul libro soci si intendono per validamente trasmesse.

2. Se non diversamente previsto dai regolamenti approvati dall'Assemblea, gli importi dovuti alla Società devono essere versati dal socio entro il termine indicato nella comunicazione di richiesta ovvero, in mancanza, entro 15 giorni dalla data di spedizione o consegna di tale richiesta.
3. La qualità di socio si perde per recesso, per esclusione dalla Società e per decesso.

#### **Articolo 10**

##### ***(Diritti del socio)***

1. Il socio, che sia in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Società e nei confronti del quale non sia stato avviato il procedimento di esclusione di cui all'articolo 12, comma 2, ha il diritto di partecipare a tutti i programmi ed attività realizzati e di beneficiare di tutti i servizi prestati dalla Società, nei termini ed alle condizioni previste dai regolamenti di cui all' art. 5; per la individuazione dei soci destinatari dei beni realizzati e beneficiari dei servizi effettuati, il criterio di priorità generale è costituito dalla anzianità di iscrizione alla Società.
2. La Società si dota di strutture e di strumenti organizzativi idonei ad assicurare la massima partecipazione di tutti i soci.
3. I soci, 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 di cui all'articolo 12, comma 2, hanno diritto di esaminare il libro dei soci ed il libro delle adunanze e delle deliberazioni delle assemblee e di ottenere estratti a proprie spese, nonché quando almeno un decimo o, se la cooperativa abbia più di tremila soci, un ventesimo del numero complessivo dei soci lo richieda, di esaminare il libro delle adunanze e delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione e il libro delle adunanze del Comitato Esecutivo, se esiste.

#### **Articolo 11**

##### ***(Recesso del socio)***

Il recesso è consentito, oltre che nei casi previsti dalla legge, su richiesta scritta dell'interessato, che dovrà essere esaminata dal Consiglio di Amministrazione entro sessanta giorni dal suo ricevimento. Il Consiglio di Amministrazione, valutata la compatibilità della richiesta con lo stato delle iniziative intraprese in tale momento,

delibera sul suo accoglimento. In caso positivo, il recesso diviene immediatamente efficace ed è annotato sul libro soci.

## **Articolo 12**

### ***(Esclusione del socio)***

1. La esclusione dalla Società è deliberata dal Consiglio di Amministrazione nei confronti del socio che:
  - a) perda i requisiti previsti dall'articolo 6 per l'ammissione alla Società;
  - b) non ottemperi alle disposizioni dello Statuto, dei regolamenti, delle deliberazioni validamente adottate dagli organi sociali e da ogni atto stipulato con la Società;
  - c) non adempia puntualmente alle obbligazioni assunte a qualunque titolo nei confronti della Società o si renda moroso, in tutto o in parte, nel versamento degli importi dovuti, se non possa documentare la reale impossibilità di farvi fronte e purché tale impossibilità sia temporanea;
  - d) arrechi, in qualunque modo, danni materiali alla Società o assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per il conseguimento dello scopo mutualistico o dell'oggetto sociale,e negli altri casi previsti dalla legge  
Sul complesso delle questioni il Consiglio di Amministrazione potrà elaborare un apposito regolamento,
2. La esclusione è deliberata dopo la comunicazione al socio, per raccomandata con avviso di ricevimento, dei motivi che possono comportarne la esclusione dalla Società, con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni e non superiore a trenta giorni per formulare le proprie osservazioni o per sanare le proprie inadempienze.
3. I regolamenti che disciplinano le attività ed i servizi svolti dalla Società possono definire le inadempienze del socio che comportano la sua esclusione di diritto dalla Società.
4. La delibera di esclusione o il verificarsi delle inadempienze di cui al comma precedente sono comunicati al socio, per raccomandata con avviso di ricevimento, dal Presidente che ne cura l'annotazione nel libro soci, dalla cui data la esclusione ha effetto.

## **Articolo 13**

### **(Decesso del socio)**

1. Al socio deceduto possono sostituirsi nella qualità di socio, conservandone l'anzianità di adesione alla Società, il coniuge superstite non separato legalmente, il coniuge separato legalmente al quale sia stato attribuito in sede di separazione il diritto di vivere nel domicilio coniugale, il convivente, i figli, i genitori ed i fratelli, purché in possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Società; in assenza di testamento ovvero qualora questo non indichi la persona, fra quelle prima indicate, che dovrebbero sostituirsi al deceduto, la qualità di socio può essere acquisita secondo l'ordine di elencazione.
2. Al socio deceduto assegnatario in godimento di un'abitazione di proprietà della Società, si sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, o in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato al quale, con sentenza del Tribunale, sia stata destinata l'abitazione del socio defunto; in mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato al convivente *more uxorio* ed agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi da almeno due anni alla data del decesso; la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto. La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Società; quella nella qualità di assegnatario, anche al possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione della stessa da qualsivoglia disposizione agevolativa utilizzata per la realizzazione dell'abitazione.
3. Al socio deceduto prenotatario o assegnatario in proprietà di un'abitazione la cui proprietà non sia stata trasferita con atto pubblico può sostituirsi, nella qualità di socio e di prenotatario o assegnatario, la persona che, per disposizione testamentaria o in applicazione delle disposizioni che regolano le successioni, avrebbe ereditato la proprietà dell'abitazione prenotata o assegnata; la sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Società; quella nella qualità di prenotatario o assegnatario, anche al possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione della stessa da qualsivoglia disposizione agevolativa utilizzata per la realizzazione dell'abitazione.
4. 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 di cui all'articolo 12, comma 2; qualora

esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della Società, l'applicazione dei commi precedenti è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale ed interessi.

5. Il certificato di morte del socio deceduto, la documentazione dalla quale risulti la esistenza delle persone che possono sostituirlo ai sensi dei commi precedenti, la eventuale indicazione, ai sensi del comma 3, della persona che richiede di sostituire il socio deceduto nonché la richiesta, da parte di tale persona, di sostituzione del socio deceduto, che deve rispettare i contenuti previsti dall'articolo 7, comma 1, devono essere inviati alla Società, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per consegna diretta con ritiro della relativa ricevuta, entro sei mesi dalla data del decesso. Trascorso inutilmente tale termine, le azioni del socio deceduto sono liquidate ai sensi dell'articolo 14 ed i rapporti contrattuali eventualmente esistenti fra il socio deceduto e la Società sono definiti e liquidati con l'applicazione delle disposizioni previste dai regolamenti che disciplinano tali rapporti.
6. Sulla richiesta di sostituzioni decide il Consiglio di Amministrazione ai sensi dell' art. 8; se la richiesta di sostituzione è accolta, il socio subentrante è esonerato dal versamento di cui all'art. 8, comma 1 lettera c)

#### **Articolo 14**

##### ***(Liquidazione delle azioni e responsabilità del socio uscente)***

1. Nel caso di recesso, esclusione o morte del socio, la liquidazione delle azioni versate e delle eventuali rivalutazioni di cui all'articolo 20, comma 1 lettera c) numero 2), ha luogo sulla base del bilancio dell'esercizio in cui la cessazione del rapporto di socio ha effetto.
2. E' escluso dalla liquidazione il sovrapprezzo versato ai sensi dell'articolo 9, comma 1 lettera c).
3. La liquidazione delle somme di cui al comma 1 è effettuata entro centottanta giorni dalla data di approvazione del bilancio di cui allo stesso comma da parte dell'Assemblea; decorso tale termine, fruttano a favore del socio o dei suoi eredi gli interessi calcolati al tasso legale. Sulle somme liquidate, la Società ha diritto di rivalersi per i crediti scaduti nei confronti del socio receduto, escluso o deceduto.
4. Le somme di cui al comma precedente restano a disposizione del socio receduto o escluso e degli eredi del socio deceduto, presso la sede legale della società, per un anno dalla data di trasmissione dell'invito a ritirarle, effettuata per raccomandata con avviso di

ricevimento; trascorso inutilmente tale termine, le somme sono devolute alla riserva straordinaria.

5. La liquidazione dei versamenti effettuati dal socio receduto, escluso o deceduto per la partecipazione ai programmi realizzati dalla Società è disciplinata dai relativi regolamenti o dai relativi atti contrattuali; il ritiro dei prestiti da parte degli eredi del socio deceduto è disciplinato dalle disposizioni sulla successione.
6. Il socio receduto o escluso e gli eredi del socio deceduto rispondono verso la Società per il pagamento dei conferimenti non versati, per un anno dal giorno in cui il recesso o la esclusione hanno effetto o il decesso si è verificato.

### **TITOLO III**

#### **PATRIMONIO SOCIALE E BILANCIO**

##### **Articolo 15**

##### ***(Patrimonio della Società)***

1. Il patrimonio della Società è costituito:
  - a) dal capitale sociale, che è variabile e composto:
    - 1) da un numero illimitato di azioni; le azioni non vengono emesse, rilasciando la cooperativa ai soci apposita dichiarazione scritta attestante il numero di azioni dagli stessi sottoscritte;
    - 2) dalle azioni dei soci finanziatori, se emesse;
  - b) dalla riserva da sovrapprezzo delle azioni;
  - c) dalla riserva legale;
  - d) dalla riserva straordinaria;
  - e) dalle eventuali riserve divisibili collegate all' esistenza di strumenti finanziari partecipativi di soci finanziatori.
  - f) da ogni altra riserva costituita dall' Assemblea o prevista per legge;
2. Le riserve di cui alle lettere b), c) d) ed f) del comma precedente non sono ripartibili fra i soci operatori, sotto qualsiasi forma, sia durante la vita della Società che all'atto del suo scioglimento.
3. La cooperativa può costituire uno o più patrimoni destinati a specifici affari nei limiti ed alle condizioni di cui all' art. 2447 del Cod. Civ.

##### **Articolo 16**

### **(Azioni)**

1. Il valore nominale di ciascuna azione è pari a 25 Euro e 82 centesimi di euro.
2. Il Consiglio di Amministrazione determinerà il numero minimo e massimo delle azioni per ogni socio.
3. Nessun socio può avere una partecipazione superiore ai limiti previsti dall' art. 2525 del Cod. Civ., 2<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> comma.
4. Le azioni sono nominative e non possono essere cedute a terzi o a soci né essere sottoposte a vincoli, pegni, sequestri convenzionali e simili; è fatto salvo il diritto di recesso ex art. 2530 del Cod. Civ., 6<sup>a</sup> comma.

### **Articolo 17**

#### **(Strumenti Finanziari)**

- 1) La cooperativa potrà - con delibera dell' assemblea straordinaria - emettere strumenti finanziari destinati ai soci o ai terzi, forniti di diritti patrimoniali o anche di diritti amministrativi, escluso il voto nell' assemblea generale degli azionisti, secondo la disciplina dettata per le società per azioni, e in conformità alle norme dell' art. 2526 del Cod. Civ.
- 2) Con la stessa delibera l' assemblea straordinaria potrà riservare ai possessori di strumenti finanziari la nomina di non più di un terzo dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.
- 3) Se sono stati emessi strumenti finanziari privi di diritti di voto, ciascuna categoria costituisce assemblea speciale, disciplinata dall' art. 2541 del Cod. Civ.
- 4) La remunerazione degli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci operatori non può essere superiore a 4,5 (quattro virgola cinque) punti rispetto alla misura massima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi.

### **Articolo 18**

#### **(Esercizio sociale)**

L'esercizio sociale della Società inizia il primo gennaio e termina il trentuno dicembre di ogni anno.

### **Articolo 19**

#### **(Bilancio di esercizio)**

1. Al termine di ciascun esercizio, il Consiglio di Amministrazione redige il relativo bilancio con l'osservanza delle disposizioni di legge.
2. Il bilancio è accompagnato dalla relazione del Consiglio di Amministrazione sulla situazione della Società e sull'andamento della gestione, predisposta ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile; la relazione deve indicare specificatamente i criteri seguiti nella gestione per il conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale in conformità con il carattere cooperativo della Società.
3. Il bilancio e la relazione del Consiglio di Amministrazione sono comunicati al Collegio Sindacale almeno trenta giorni prima di quello fissato per l'Assemblea che deve discuterlo.
4. Il Collegio Sindacale predispone la propria relazione per riferire all'Assemblea sui risultati dell'esercizio e per fare le proprie osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione, ai criteri di valutazione impiegati ed alla loro eventuale modifica rispetto all'esercizio precedente; la relazione deve specificatamente riferire all'Assemblea sui criteri seguiti nella gestione per il conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale in conformità con il carattere cooperativo della Società.
5. Il bilancio, unitamente alle relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e del soggetto incaricato del controllo contabile, è depositato in copia presso la sede della Società, durante i quindici giorni che precedono l'Assemblea convocata per la sua discussione e finché sia approvato, affinché i soci possano prenderne visione.
6. Il bilancio deve essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea entro 120 giorni dal termine dell'esercizio. Quando la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società lo richiedano, la convocazione dell'Assemblea può essere rinviata fino a non oltre 180 giorni dal termine dell'esercizio; in tal caso, la relazione del Consiglio di Amministrazione deve giustificare le ragioni del rinvio.
7. Se sono stati superati dall'insieme dei ricavi realizzati dalla Società per i beni e ed i servizi realizzati e prestati o dalle riserve indivisibili di cui all'articolo 15, comma 2, o dai prestiti sociali di cui all'articolo 35 gli importi, rispettivamente, indicati dall'articolo 15, comma 2, della legge 31.01.1992 n. 59, compresi i successivi adeguamenti di cui all'articolo 21, comma 6, della stessa legge, il bilancio di esercizio deve essere certificato da parte di una società di revisione.

## **Articolo 20**

### ***(Risultato dell'esercizio)***

1. Se il bilancio di esercizio si chiude con un utile, l'Assemblea, dopo avere approvato il bilancio, decide sulla destinazione dell'utile di esercizio nel rispetto dei seguenti criteri:
    - a) alla riserva legale di cui all'articolo 15, comma 1 lettera c) deve essere destinata una quota non inferiore a quella prevista dalla legge;
    - b) una quota degli utili, nella misura prevista dalle disposizioni che disciplinano i Fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, deve essere destinata al Fondo istituito dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue ai sensi dell'articolo 11 della legge 31.01.1992, n. 59;
    - c) l'utile rimanente può essere destinato:
      - 1) alla rivalutazione delle azioni ordinarie, nei limiti indicati dal successivo comma 4;
      - 2) alla remunerazione delle azioni ordinarie, nei limiti indicati dal successivo comma 5;
      - 3) ad eventuale ripartizione dei ristorni secondo quanto stabilito all' art. 21;
      - 4) ad eventuale remunerazione degli strumenti finanziari nei limiti fissati dalla legge per le cooperative a mutualità prevalente.
      - 5) alla riserva straordinaria di cui all'articolo 15, comma 1 lettera d);La ripartizione dei ristorni ai soci cooperatori è consentita solo una volta effettuate le destinazioni degli utili di cui alle precedenti lettere a) e b).
  2. L'utile di cui alla lettera c) del comma precedente può, comunque, essere totalmente destinato alla riserva straordinaria, indivisibile ai sensi dell'articolo 15, comma 2.
  3. Alle azioni ordinarie il cui importo sia stato versato, in tutto o in parte, nel corso dell'esercizio al quale l'utile ripartito si riferisce, è riconosciuta una remunerazione proporzionale al tempo intercorso fra la data del versamento ed il termine dell'esercizio.
  4. La rivalutazione di cui al comma 1 lettera c) numero 1) non può superare la variazione dell'indice nazionale generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, calcolata dall'ISTAT per il periodo corrispondente all'esercizio sociale al quale gli utili ripartiti si riferiscono.
  5. La remunerazione delle azioni ordinarie non può, in ogni caso, superare la misura massima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi aumentati di 2,5 punti.
-

6. Se il bilancio di esercizio si chiude con una perdita, l'Assemblea, dopo avere approvato il bilancio, decide sulla sua copertura utilizzando, nell'ordine:
  - a) le riserve di cui all' art. 15, comma 1, lettera f
  - b) a riserva del sovrapprezzo delle azioni;
  - c) la riserva straordinaria;
  - d) la riserva legale;
  - e) le azioni ordinarie;

#### **Art. 21**

#### ***(Ristorni)***

1. L' assemblea che approva il bilancio delibera, su proposta del Consiglio di Amministrazione, in ordine all' eventuale attribuzione dei ristorni ai soci cooperatori, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabiliti dalla vigente normativa di legge, dalle disposizioni del presente statuto, e dal relativo regolamento se esistente.
2. I ristorni devono essere eventualmente ripartiti tra i soci in proporzione alla qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati con i soci stessi, e quindi in relazione alla effettiva partecipazione ad un programma edilizio.
3. La determinazione del ristorno deve in ogni caso tener conto della specifica prestazione mutualistica, connessa con lo scambio mutualistico, reso a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle di mercato, e della necessità di incrementare e rafforzare le risorse della cooperativa destinate al conseguimento dell' oggetto sociale.
4. In presenza di un adeguato vantaggio mutualistico a favore del socio al momento del perfezionamento dello scambio mutualistico, il consiglio di amministrazione può proporre la non ripartizione del ristorno, dandone informazione nella relazione sulla gestione. E' fatto altresì obbligo al Consiglio di Amministrazione di rendere evidente nella nota integrativa al bilancio di esercizio o nei suoi allegati il perseguimento dell' oggetto sociale nel rispetto delle finalità mutualistiche della cooperativa, con particolare riferimento alle condizioni con le quali si realizzano gli scambi mutualistici rispetto alle condizioni di mercato e all' adeguatezza del vantaggio mutualistico per i soci al momento del perfezionamento dello scambio mutualistico.
5. In ogni caso i ristorni non potranno essere superiori allo 0,50% del valore dello scambio mutualistico effettuato con ciascun socio, nell' esercizio cui il ristorno si riferisce, ed i ristorni potranno essere eventualmente distribuiti solo mediante aumento delle rispettive

partecipazioni, anche in deroga ai limiti di cui all' art. 16, 3<sup>a</sup> comma, o con l'emissione di strumenti finanziari. L' ammontare complessivo dei ristorni non potrà in ogni caso superare il 10% dell' utile netto realizzato nell' esercizio cui il ristorno si riferisce.

#### **TITOLO IV**

#### **ORGANI DELLA SOCIETA'**

##### **Articolo 22**

##### **(Organi della società)**

1. 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.
2. Gli organi della Società sono disciplinati, per quanto non previsto dal presente Statuto, dalle disposizioni del Codice Civile in materia di società per azioni.

##### **Articolo 23**

##### **(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 24**

##### **(Compito dell'Assemblea dei soci)**

1. L'Assemblea straordinaria delibera sulle seguenti materie:
  - a) modificazioni dello Statuto;
  - b) proroga della durata della Società;
  - c) scioglimento anticipato della Società;
  - d) nomina e poteri dei liquidatori.
  - e) emissione degli strumenti finanziari di cui all' art. 16
2. L'Assemblea ordinaria delibera sulle seguenti materie:

- a) approvazione del bilancio di esercizio, di cui all'articolo 19, ed adozione delle deliberazioni previste dall'articolo 20 sui risultati dell'esercizio;
- b) nomina del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e del Presidente dello stesso Collegio e della società di revisione alla quale è conferito l'incarico del controllo contabile;
- c) determinazione dei compensi per i componenti del Collegio Sindacale e dei gettoni del Consiglio di Amministrazione e per la società di revisione incaricata del controllo contabile;
- d) responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci;
- e) approvazione dei regolamenti che disciplinano i programmi e la attività della Società;
- f) determinazione del sovrapprezzo di cui all'articolo 2528, comma 2, del Codice Civile, su proposta del Consiglio di Amministrazione.
- g) deliberazioni sugli altri oggetti riguardanti la gestione sociale riservati all'Assemblea dalla legge o dal presente Statuto o sottoposti alla sua approvazione dal Consiglio di Amministrazione o per i quali sia richiesto il suo esame da parte del Collegio Sindacale.

## **Articolo 25**

### ***(Convocazione dell'Assemblea dei Soci)***

1. L'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria è convocata anche in luogo diverso dalla sede sociale a mezzo di avviso contenente l'ordine del giorno e la data ed il luogo della prima e della seconda convocazione, da pubblicarsi nella Gazzetta Ufficiale o in almeno uno dei due quotidiani "La Repubblica" e "La Nazione" almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza. In alternativa, la convocazione può essere comunicata ai soci con mezzi che garantiscano la prova dell' avvenuto ricevimento almeno otto giorni prima dell' assemblea. In aggiunta a quanto stabilito il Consiglio di Amministrazione potrà integrare con altri mezzi la pubblicità dell'avviso di convocazione.
2. L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, ai sensi dell'articolo 19, comma 6, per l'esame del bilancio di esercizio e per l'adozione delle conseguenti deliberazioni.
3. L'Assemblea deve essere convocata nei successivi trenta giorni qualora ne sia fatta richiesta, con la indicazione delle materie da trattare, dal Collegio Sindacale o da almeno un decimo dei soci.

## **Articolo 26**

### ***(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 di cui all'articolo 12, comma 2; i soci con minore anzianità possono presenziare all'Assemblea, senza diritto di intervento e di voto.
2. Ogni socio ha un voto, qualunque sia l'ammontare delle azioni possedute; i non soci possessori degli strumenti finanziari partecipativi eventualmente emessi non hanno diritto di voto. Al socio persona giuridica possono essere attribuiti fino ad un massimo di cinque voti, ai sensi dell'articolo 6, comma 5.
3. Normalmente le votazioni si fanno per alzata di mano. Saranno fatte per appello nominale o per scrutinio segreto quando ne faccia richiesta almeno un quinto dei soci presenti o rappresentati.
4. Le Assemblee tanto ordinarie che straordinarie, qualunque sia l'oggetto da trattare salvo i casi previsti dal sesto comma del presente articolo, sono valide, in prima convocazione quando sia presente o rappresentata la metà almeno dei soci aventi diritto al voto, in seconda convocazione qualunque sia il numero dei soci presenti o rappresentati.
5. Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei soci presenti o rappresentati all'adunanza.
6. E' fatto salvo il disposto del quarto e quinto comma dell'articolo 2393 del Codice Civile. Per l'anticipato scioglimento e liquidazione della Società occorrerà sia in prima che in seconda convocazione la presenza diretta o per delega della metà più uno degli aventi diritto ed il voto favorevole dei tre quinti dei presenti o rappresentati.
7. L'Assemblea è presieduta dal Presidente della Società; svolge funzioni di segretario il componente del Consiglio di Amministrazione o il dipendente della Società designato dal Presidente.
8. La Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue, l'ANCAB ed i loro organismi centrali e periferici possono assistere con i propri rappresentanti ai lavori delle assemblee senza diritto di voto.

## **Articolo 27**

### ***(Rappresentanza nell'assemblea dei soci)***

1. I soci possono farsi rappresentare nell'Assemblea da un altro socio, esclusi gli amministratori, i sindaci ed i dipendenti della Società.
2. La rappresentanza deve essere conferita per iscritto e soltanto per singole Assemblee, con effetto anche per le convocazioni successive alla prima; I documenti relativi devono essere conservati dalla Società.
3. Ciascun socio non può rappresentare più di un altro socio.

#### **Articolo 28**

##### ***(Assemblee separate)***

1. Quando la società abbia più di tremila soci e svolga la sua attività in più province ovvero abbia più di cinquecento soci e realizzi più gestioni mutualistiche, l'assemblea sia ordinaria che straordinaria si articolerà nell'assemblea generale dei soci delegati e nelle assemblee separate ai sensi dell'art. 2540 del Codice Civile
2. Anche per il funzionamento delle assemblee separate si applicano i precedenti articoli 25, 26, 27.
3. Un apposito regolamento disciplinerà le assemblee separate garantendo la proporzionale rappresentanza delle minoranze espresse dalle assemblee separate all'assemblea generale dei soci delegati.
4. Anche in assenza delle condizioni che determinino l'obbligatorietà ex art. 2540 del Cod. Civ. delle assemblee separate, il Consiglio di Amministrazione potrà convocare le assemblee separate con le modalità e in osservanza delle norme stabilite nell'apposito regolamento, anche rispetto a specifiche materie ovvero in presenza di particolari categorie di soci.

#### **Articolo 29**

##### ***(Assemblee speciali dei possessori degli strumenti finanziari)***

Qualora siano state costituite le assemblee speciali dei possessori degli strumenti finanziari di cui al 3<sup>a</sup> comma dell'art. 16, il loro funzionamento è regolato dall'art. 2541 del Cod. Civ.

#### **Articolo 30**

##### ***(Composizione e nomina del Consiglio di Amministrazione)***

1. La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di nove ad un massimo di diciannove membri, nominati dall'Assemblea. La maggioranza

degli amministratori deve essere costituita da soci. I Consiglieri durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Essi contraggono, per effetto della loro gestione, le responsabilità determinate dal Codice Civile e sono esonerati dal dare cauzione.

2. Non possono essere eletti membri del Consiglio di Amministrazione tutti coloro che nello svolgere attività di libera professione hanno rapporti professionali di lavoro, diretti o indiretti, con la cooperativa.
3. Gli amministratori non possono assumere la qualità di soci illimitatamente responsabili in Società concorrenti, né esercitare una attività concorrente per conto proprio o di terzi, né essere amministratori o direttori generali in Società concorrenti, che non siano partecipate dalla Cooperativa, salvo autorizzazione dell'Assemblea. Si applicano il secondo comma dell'art. 2390 e l'art. 2391 del Codice Civile.

#### **Articolo 31**

##### ***(Funzionamento del Consiglio di Amministrazione)***

1. Il Consiglio di Amministrazione, nella sua prima seduta, nomina fra i propri componenti il Presidente, uno o più Vice Presidenti, di cui uno vicario, ed attribuisce loro le deleghe per l'amministrazione della Società.
2. Il Consiglio di Amministrazione può affidare specifici incarichi, delegando loro i necessari poteri, a singoli Consiglieri, i quali devono riferire al Consiglio di Amministrazione sui risultati conseguiti secondo modalità e tempi indicati nella delega. Al Consigliere interessato è riconosciuto il compenso e/o rimborso spese nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale.
3. Se nel corso del mandato vengono a mancare uno o più Consiglieri, gli altri provvedono a sostituirli, con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile.
4. Se viene meno la maggioranza dei Consiglieri eletti dall'Assemblea, quest'ultima deve essere convocata nei successivi sessanta giorni per la ricostituzione del Consiglio di Amministrazione; della data di convocazione deve essere data comunicazione ai soci ai sensi del presente Statuto.

#### **Articolo 32**

##### ***(Compiti del Consiglio di Amministrazione)***

1. Il Consiglio di Amministrazione provvede, in conformità alla legge ed allo Statuto, alla gestione della Società per il miglior conseguimento dello scopo mutualistico e

dell'oggetto sociale, compiendo tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione che non siano espressamente demandati, dalla legge o dal presente Statuto, all'Assemblea.

2. Il Consiglio di Amministrazione, in particolare, oltre alle attribuzioni previste da altre disposizioni del presente Statuto:

- a) delibera sull'ammissione, il recesso e l'esclusione dei soci;
- c) convoca l'Assemblea dei soci e, se costituita, l'assemblea dei possessori degli strumenti finanziari;
- d) predispone i regolamenti che disciplinano i programmi e le attività della Società, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;
- e) redige il bilancio di esercizio e predispone la relazione sulla gestione, che deve indicare specificatamente i criteri seguiti nella gestione per il conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale in conformità con il carattere cooperativo della Società;
- f) determina, entro il mese di gennaio di ciascun anno e sulla base dei costi rilevati per l'anno precedente, la quota associativa da richiedere, in uguale misura, a ciascun socio, ai sensi dell'articolo 9, comma 3 lettera b); la quota associativa è destinata alla copertura delle spese generali non riferibili, direttamente o indirettamente, ai programmi, attività e servizi realizzati dalla Società, che devono essere contenute entro i limiti strettamente necessari per assicurare ai soci l'esercizio dei diritti ad essi riconosciuti dall'articolo 10, per favorire la più ampia partecipazione alle Assemblee e per promuovere le adesioni alla Società;
- g) assume e licenzia i dipendenti della Società e ne disciplina il rapporto di lavoro;
- h) assume le deliberazioni ad esso affidate dai regolamenti approvati dall'Assemblea;
- i) autorizza la stipulazione dei contratti e degli atti di ogni genere necessari per il conseguimento dell'oggetto sociale;
- l) provvede alla sostituzione dei componenti che dovessero mancare durante il proprio mandato, ai sensi dell'articolo 31 comma 3;
- m) assume le delibere concernenti la fusione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505 bis del Cod. Civ., l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, gli adeguamenti dello statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale. Tali delibere devono essere comunicate ai soci;

- n) assume le delibere concernenti la destinazione di tutto o parte di fabbricati o complessi edilizi all'assegnazione in godimento temporaneo, permanente, con proprietà differita ovvero con altre forme contrattuali, in conformità alle disposizioni dei regolamenti che ne disciplinano l'attuazione.
3. Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Comitato Esecutivo la cui composizione e i cui compiti sono stabiliti al momento della nomina. La nomina dei membri del Comitato Esecutivo dovrà essere votata da almeno il 40% degli aventi diritto al voto.

### **Articolo 33**

#### ***(Convocazione del Consiglio di Amministrazione e validità delle deliberazioni)***

1. Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente tutte le volte che lo ritenga opportuno, e comunque, almeno una volta al bimestre; deve essere 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.
2. Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare. L'avviso è inviato o consegnato ai Consiglieri ed ai Sindaci almeno sei giorni prima di quello fissato per l'adunanza; nei casi d'urgenza, l'avviso può essere inviato per telegramma o comunicato telefonicamente o per fax con un preavviso di almeno due giorni non festivi.
3. Il Consiglio di Amministrazione 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. A parità di voti, prevale il voto del Presidente.
4. Le votazioni sono effettuate a scrutinio segreto qualora lo richieda almeno un terzo dei Consiglieri presenti.
5. Le funzioni di segretario del Consiglio di Amministrazione sono svolte dal Consigliere designato dallo stesso Consiglio o da un dipendente della società designato dal Presidente.

### **Articolo 34**

#### ***(Presidente della Società)***

1. Il Presidente ha la firma e la rappresentanza legale della Società e ad esso competono la promozione e l'indirizzo dell'attività della Società per il miglior conseguimento dello scopo

mutualistico e dell'oggetto sociale, l'esecuzione delle deliberazioni adottate dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione, la tenuta dei libri sociali, ed il controllo dell'attività svolta dai dipendenti della Società.

2. Al Presidente, in particolare, competono:

- a) la predisposizione delle delibere da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione e la sua convocazione;
- b) l'adozione dei provvedimenti che gli sono demandati dai regolamenti approvati dall'Assemblea;
- c) la stipula dei contratti e degli atti di ogni genere autorizzati dal Consiglio di Amministrazione per il conseguimento dell'oggetto sociale;
- d) l'incasso delle somme dovute alla Società, a qualunque titolo, da soggetti pubblici e privati, con il rilascio delle relative quietanze liberatorie;
- e) la nomina, revoca e sostituzione di avvocati e procuratori nelle liti attive e passive riguardanti la Società presso qualunque organo di giurisdizione ordinaria e speciale, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.
- f) l'affissione, presso la sede sociale ed in 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.
- g) i poteri delegati dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del 1° comma dell'art. 31.

3. Qualora il Presidente sia impossibilitato ad adempiere alle proprie funzioni, queste sono svolte dal Vice Presidente, la cui firma fa piena prova, nei confronti dei soci e dei terzi, dell'assenza o impedimento del Presidente. Il Presidente, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, può delegare parte dei propri poteri ad un altro membro del Consiglio di Amministrazione, nonché ai dipendenti della Società.

### **Articolo 35**

#### ***(Composizione e nomina 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 membri supplenti.
2. Almeno un sindaco effettivo ed uno supplente devono essere scelti fra gli iscritti nel registro dei revisori contabili istituito presso il Ministero della Giustizia. I restanti membri, se non iscritti in tale registro, devono essere scelti fra gli iscritti negli albi professionali

individuati con decreto del Ministro della Giustizia, o fra i professori universitari di ruolo, in materie economiche o giuridiche.

3. I Sindaci effettivi durano in carica tre anni e possono essere rieletti.
4. Il compenso dei Sindaci effettivi e del Presidente del Collegio Sindacale viene fissato dall'Assemblea all'atto della nomina e per l'intera durata del mandato.

### **Articolo 36**

#### ***(Compiti e funzionamento del Collegio Sindacale)***

1. Il Collegio Sindacale ha il compito di vigilare che il Consiglio di Amministrazione adempia ai propri compiti nell'interesse della Società e per il miglior conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale.
2. Il Collegio sindacale, in particolare, oltre alle attribuzioni previste da altre disposizioni del presente Statuto:
  - a) vigila sulla conformità alla legge, al presente Statuto ed alle deliberazioni dell'Assemblea delle delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione e dei provvedimenti esecutivi delle stesse disposti dal Presidente, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull' adeguatezza dell' assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento;
  - b) accerta la regolare tenuta dei libri sociali;
  - c) accerta la regolare gestione e la rispondenza alle disposizioni in vigore dei prestiti effettuati dai soci alla Società;
  - d) riferisce all'Assemblea sui risultati dell'esercizio, 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 in conformità con il carattere cooperativo della 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 i relativi adempimenti, in caso di omissione da parte del Consiglio di Amministrazione.

3. I Sindaci possono in qualsiasi momento procedere, anche individualmente, ad atti di ispezione e di controllo.
4. Il Collegio Sindacale deve partecipare alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea e può chiedere al Presidente ed ai Consiglieri notizie sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati programmi di attività.
5. Degli accertamenti eseguiti viene trascritta apposita relazione nel libro delle adunanze e delle deliberazioni del Collegio Sindacale, della cui tenuta è responsabile il Presidente del Collegio.
6. Il Collegio Sindacale deve riunirsi almeno ogni novanta giorni; delle riunioni deve redigersi processo verbale, trascritto nel libro di cui al comma precedente.
7. Le deliberazioni del Collegio Sindacale sono prese a maggioranza assoluta dei presenti, come stabilito dall'art. 2404 del Codice Civile. Il Sindaco dissenziente ha diritto di fare iscrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.
8. Se nel corso del mandato vengono a mancare uno o più Sindaci, la sostituzione sarà regolata ai sensi dell'articolo 2401 del Codice Civile.
9. Se i Sindaci che vengono a mancare non possono essere sostituiti per la indisponibilità dei Sindaci supplenti, deve essere convocata l'Assemblea nei successivi trenta giorni per la ricostituzione del Collegio Sindacale.

#### **Articolo 37**

##### ***(Controllo contabile)***

Il controllo contabile è esercitato da un revisore contabile o da una società di revisione iscritti presso il registro istituito presso il Ministero della Giustizia, ai sensi degli art. 2409 bis e seguenti del Cod. Civ. L'Assemblea ordinaria, su proposta del Consiglio di Amministrazione, può tuttavia attribuire l'incarico del controllo contabile anche al Collegio Sindacale, che in tal caso dovrà essere costituito da revisori iscritti nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia.

#### **TITOLO V**

##### ***DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI***

#### **Articolo Articolo 38**

##### ***(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 senza preavviso 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 anticipatamente la restituzione di una parte del prestito.
3. Gli interessi sui prestiti e l'importo complessivo dei prestiti effettuati da ciascun socio non possono superare i limiti massimi in vigore per l'applicazione delle agevolazioni fiscali che li riguardano. La raccolta del risparmio non è consentita nei confronti dei soci che siano iscritti nel libro dei soci da meno di novanta giorni, non può prevedere l'utilizzo di strumenti a vista o collegati all' emissione o alla gestione di mezzi di pagamento e, in conformità alle disposizioni di legge tempo per tempo vigenti, deve rispettare, qualora ne esistano le condizioni, i criteri ed i limiti patrimoniali stabiliti ai sensi dell' art. 11, comma 3, del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 con deliberazione del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio e disciplinati dalle relative istruzioni applicative della Banca d' Italia.
4. 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. Il Collegio Sindacale deve vigilare sull'applicazione del presente comma, riferendone all'Assemblea nella relazione al bilancio di esercizio.
5. 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 economiche applicate ai prestiti sociali sono determinate ed aggiornate dal Consiglio di Amministrazione, così come le condizioni contrattuali la cui definizione ed aggiornamento gli sono demandate dal regolamento deliberato dall'Assemblea; le modifiche al regolamento sono comunicate ai soci depositanti con le modalità stabilite dallo stesso regolamento. Il regolamento ed il foglio illustrativo analitico relativo alle condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono affissi presso la sede della Cooperativa; il foglio illustrativo è consegnato a ciascun depositante all'atto dell'apertura del deposito, unitamente a copia del relativo contratto.

6. 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.
7. 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 o all'attività ai quali sono collegati o dal contratto che disciplina il rapporto instaurato fra la Società ed il socio.

### **Articolo 39**

#### ***(Organizzazione e Regolamenti)***

1. Come previsto dal precedente articolo 5, il Consiglio di Amministrazione redigerà "regolamenti interni" in ogni materia che riterrà opportuna per disciplinare il funzionamento tecnico ed amministrativo della Cooperativa, la sua struttura operativa, ed i criteri e le regole inerenti allo svolgimento dell'attività mutualistica tra la Società ed i soci nel rispetto del principio della parità di trattamento, nonché le modalità per l'elezione delle cariche sociali, nel rispetto della legge e del vigente statuto sociale. L'approvazione, la modificazione e la revoca dei "regolamenti interni" redatti dal Consiglio di Amministrazione sono di competenza dell'Assemblea ordinaria della Cooperativa.
2. Il Consiglio di Amministrazione delibera, relativamente a ciascun intervento costruttivo, le caratteristiche, i tempi, le modalità costruttive, le coperture finanziarie e quant'altro necessario. Il corrispettivo di assegnazione di ciascun alloggio dovrà essere determinato con riferimento all'effettivo, complessivo e finale costo sostenuto dalla Cooperativa, a qualsiasi titolo, per eseguire l'intervento nel quale l'alloggio è ricompreso. Gli alloggi saranno assegnati ai soci in conformità alle disposizioni del regolamento generale di assegnazione, ove esistente, ovvero secondo le norme ed i principi stabiliti dal Consiglio di Amministrazione prima dell'inizio di ogni intervento.
3. I soci prenotatari e assegnatari di alloggi, in aggiunta al corrispettivo di assegnazione dell'alloggio, e i soci beneficiari di prestazioni e servizi, dovranno versare alla cooperativa un corrispettivo che, oltre a coprire la totalità delle spese generali annualmente sostenute dalla Cooperativa per il suo funzionamento, sarà impiegato per costruire ulteriori risorse destinate al conseguimento dell'oggetto sociale ed al conseguimento di fini mutualistici che saranno deliberati dalla Cooperativa in via generale e/o speciale. L'ammontare dei

corrispettivi di cui al presente articolo sarà stabilito con regolamento interno ovvero determinato dal Consiglio di Amministrazione prima dell'inizio di ciascun intervento in base ai principi sopra ricordati.

#### **Articolo 40**

##### ***(Scioglimento e liquidazione della Società)***

1. Lo scioglimento anticipato della Società, quando ne ricorrano i presupposti, è deliberato dall'Assemblea straordinaria, che provvede, contestualmente, alla nomina di uno o più liquidatori, conferendo ad essi tutte le facoltà di legge.
2. La liquidazione è effettuata secondo le disposizioni in vigore in materia di liquidazione delle società cooperative.
3. Il patrimonio residuo risultante dal bilancio finale della liquidazione - dedotte le somme necessarie al rimborso delle azioni di partecipazione cooperativa emesse per l'importo versato, delle azioni ordinarie, delle rivalutazioni di cui all'articolo 19 comma 1 lettera c) numero 2), 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 31.01.1992, n. 59.
4. Dalla devoluzione di cui al comma 3 sono esclusi gli immobili di proprietà della Società eventualmente realizzati utilizzando le agevolazioni di cui all'articolo 4, comma 4 lettera c), la cui proprietà deve essere trasferita all'ente indicato dalla disposizione agevolativa, alle condizioni previste dalle disposizioni che disciplinano tali trasferimenti.

#### **Articolo 41**

##### ***(Requisiti mutualistici)***

Le clausole mutualistiche in tema di distribuzione dei dividendi ai soci (art. 20, 5<sup>a</sup> comma), remunerazione degli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori (art. 17, 4<sup>a</sup> comma), non ripartibilità delle riserve (art. 15, 2<sup>a</sup> comma) e di devoluzione del patrimonio (art. 40) sono inderogabili e devono essere di fatto osservate.

#### **Articolo 42**

##### ***(Disposizioni integrative)***

Per quanto non previsto dal presente Statuto e dalle disposizioni dallo stesso richiamate, valgono le disposizioni del Codice Civile in materia di imprese cooperative.

#### **Articolo 43**

**(Conciliazione e Arbitrato)**

1. Qualsiasi controversia insorta fra i soci e la Società o fra i soci tra di loro che abbiano ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, ad eccezione delle controversie nelle quali la legge preveda l'intervento obbligatorio del pubblico ministero, dovrà essere oggetto di un tentativo preliminare di conciliazione, secondo il Regolamento del servizio di conciliazione della Camera di Commercio di Firenze, con gli effetti previsti dagli artt. 38 ss. D. lgs. 5/2003.
2. Ogni controversia non risolta tramite la conciliazione, entro 60 giorni dall' avvio della procedura, ad eccezione delle controversie nelle quali la legge preveda l'intervento obbligatorio del pubblico ministero, sarà risolta mediante arbitrato rituale secondo diritto in conformità del Regolamento della Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Firenze, che provvederà alla nomina di tre arbitri.
3. La presente clausola compromissoria si applica anche alle controversie promosse da amministratori, liquidatori e sindaci ovvero nei loro confronti, ed è per essi vincolante a seguito dell' accettazione dell' incarico.
4. Per quanto non previsto, al giudizio arbitrale si applicano le disposizioni del Codice di procedura civile in materia di arbitrato, con le integrazioni previste dal D. Lgs. n. 5/2003.

F.to: Stefano Tossani.

F.to: Mario Piccinini Notaro.