



cooperativa primo maggio

STATUTO SOCIALE DELLA COOPERATIVA

STATUTO SOCIALE

Titolo I

Denominazione - sede - durata - scopi

Titolo II

soci

Titolo III

Partecipazioni – strumenti finanziari - prestiti

Titolo IV

Patrimonio – ristorni - bilancio

Titolo V

Requisiti mutualistici

Titolo VI

organi della società

Titolo VII

organizzazione

Titolo VIII

Disposizioni generali

Titolo IX

Scioglimento e liquidazione

Titolo X

Collegio arbitrale

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI.

REGOLAMENTO PER IL TRASFERIMENTO DELL'ASSEGNAZIONE.

REGOLAMENTO DEL FONDO DI MUTUALITA'.

- TITOLO I -

Denominazione - sede - durata – scopo

Art. 1 Denominazione sociale - Sede

E' costituita una società cooperativa con sede in Pinerolo, denominata:

"PRIMO MAGGIO" SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA.

La cooperativa è del tipo a proprietà indivisa. Essa può aderire a tutte le associazioni nazionali di rappresentanza e tutela del movimento cooperativo, alle associazioni nazionali delle cooperative di abitazione ed agli organismi regionali e provinciali. Su deliberazione del consiglio di amministrazione essa può aderire e partecipare agli organismi cooperativi che si propongano iniziative ed attività mutualistiche nell'ambito delle associazioni nazionali.

La cooperativa è retta coi principi della mutualità.

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

Art. 2 Durata

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

Art.3 Scopo e oggetto

3a. Scopo

Lo scopo della cooperativa è quello di 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 mediante l'assegnazione in godimento di unità immobiliari;

3b. Oggetto

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

- a. utilizzare aree edificabili a mezzo del diritto di superficie, o mediante la piena proprietà, o per mezzo di permessa o assegnazione gratuita su aree di proprietà di Pubbliche Amministrazioni od altri Enti, società o privati, al fine di costruire

fabbricati, a venti 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, ivi comprese le aperture di conti correnti, l'emissione di cambiali, l'assunzione di mutui ipotecari ed il ricorso al credito ordinario;

c. riservarsi la facoltà di ricevere conferimenti e/o finanziamenti da parte dei soci per raggiungere le finalità sociali;

d. promuovere ed attuare la mutualità fra i soci anche mediante contributi e/o conferimenti finanziari da parte dei medesimi;

e. promuovere e svolgere nei locali della cooperativa, o altrove, iniziative di carattere sociale, culturale e 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 per l'autogestione dei servizi con unirelativi all'amministrazione e/o alla gestione degli stabili;

g. acquisire immobili da risanare e da adeguare opportunamente ed anche da demolire e ricostruire;

h. la cooperativa, con deliberazione del consiglio di amministrazione, potrà assumere in teressenze e partecipazioni sotto qualsiasi forma, nei limiti di Legge e preferibilmente in imprese cooperative, o comunque legate al movimento cooperativo; dare adesioni ad altri enti ed organismi economici, anche con scopi consortili e fideiussori, promossi dalla Legacoop e diretti a consolidare il movimento cooperativo, di consorziarsi, anche senza creazione di uffici con attività esterne ad altre cooperative e consorzi di abitazione per la disciplina ed il coordinamento delle attività comuni, partecipare a tutte le iniziative idonee a diffondere ed a rafforzare, con l'esempio, nei rapporti tra i soci ed in quelli fra essi e gli altri lavoratori i principi del mutuo aiuto ed i legami di solidarietà;

i. rilasciare le fideiussioni necessarie, utili e/o opportune;

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

k. la cooperativa, inoltre, si prefigge di organizzare la "domanda casa", promuovere un movimento di soci organizzato fra tutti i lavoratori e intraprendere quelle iniziative di carattere politico, giuridico e finanziario tali da consentire il realizzarsi della riforma della casa intesa come servizio sociale;

l. in via eccezionale, in attuazione dell'art.18 della Legge n°179 del 17 febbraio 1992 e s.m.i., 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, occorrendo, la necessaria autorizzazione regionale e/o da altro ente pubblico competente, nel rispetto delle condizioni tutte previste dalla citata Legge.

- TITOLO II -

Soci

Art. 4 Numero e requisiti dei soci

1. Il numero dei soci è illimitato, e non può essere inferiore al numero minimo richiesto per legge o per la iscrizione all'Albo nazionale della società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.
2. Possono essere soci coloro che non abbiano interessi contrastanti con quelli della società e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della società.
3. I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la società si avvalga non costituiscono requisiti per la assunzione della qualità di socio, ma unicamente al fine di poter beneficiare delle attività e dei servizi mutualistici realizzati con il ricorso a tali agevolazioni.
4. Gli amministratori possono accettare la domanda di ammissione presentata da persone giuridiche, purché non esercitino in proprio imprese concorrenziali o in contrasto con gli interessi della cooperativa.

Art. 5 Domanda di ammissione

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

- a. Cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, residenza, domicilio, professione, composizione del nucleo familiare, codice fiscale e, se diverso dal domicilio, il luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della società;
 - b. Valore della partecipazione che intende sottoscrivere,
 - c. Dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente lo statuto e i Regolamenti della società e di non esercitare in proprio imprese identiche o affini con quelle della società.
2. Alla domanda di ammissione di cui al comma precedente devono essere allegati lo stato di famiglia, il certificato di cittadinanza ed il certificato di residenza del richiedente, ovvero la relativa dichiarazione sostitutiva di cui al decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i..
3. Nella domanda di ammissione presentata da persone giuridiche devono essere riportati, in sostituzione dei dati elencati nella lettera a) del comma 1, la denominazione della società, la sede legale, l'oggetto sociale, il cognome e nome delle persone che ne hanno la rappresentanza legale ed il codice fiscale ed allegata copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente, dichiarati conformi all'originale dal presidente dell'ente e dal presidente del Collegio sindacale nonché l'estratto autentico della deliberazione di conoscenza ed integrale accettazione dello statuto e dei Regolamenti della società.

Art. 6 Procedura di ammissione

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

La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato 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 e da quella del consiglio di amministrazione, quest'ultimo è tenuto a recepire quanto stabilito dall'assemblea, con deliberazione e da assumersi entro trenta giorni dalla data dell'assemblea stessa.

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

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

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

Art. 7 Obblighi dei soci

1. All'atto dell'ammissione alla società, il socio deve:
 - a. Sottoscrivere e versare la partecipazione sociale sottoscritta;
 - b. Versare il sovrapprezzo di cui all'art. 2528, comma 2, del Codice civile, nella misura eventualmente stabilita dall'assemblea su proposta del consiglio di amministrazione ed indicata nella comunicazione di ammissione;
 - c. Versare la quota di ammissione;
 - d. Versare annualmente la quota relativa alla tessera di associazione annua;
2. Il socio è altresì tenuto:
 - a. All'osservanza dello statuto, dei Regolamenti e delle deliberazioni validamente adottate dagli organi sociali;
 - b. Al versamento degli apporti finanziari e dei corrispettivi relativi ai programmi costruttivi a cui partecipi;
 - c. A contribuire al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale attraverso apporti finanziari e prestiti alla società, con le modalità previste dai Regolamenti approvati dall'assemblea;
 - d. A rispettare puntualmente gli impegni assunti con gli atti contrattuali che disciplinano i rapporti in corso con la società;
3. La qualità di socio si perde per recesso, esclusione dalla società e per morte.
4. I soci, assumuta la qualifica di assegnatari con le forme e i modi previsti dall'apposito Regolamento approvato dall'assemblea, assumono altresì, nei

confronti della cooperativa, ulteriori e specifici obblighi sia in ordine alle modalità di utilizzo e godimento dell'alloggio, sia di natura finanziaria.

In particolare, i soci assegnatari sono obbligati:

- a) a non apportare varianti e modifiche ai locali in godimento senza previa autorizzazione scritta del consiglio di amministrazione; eventuali modifiche o varianti all'alloggio eseguite dal socio, ancorché autorizzate, non sono in alcun caso risarcite, né danno diritto ad alcuna indennità;
- b) a mantenere la destinazione d'uso ed a non locare in tutto od in parte l'abitazione assegnata;
- c) ad aderire agli organismi di gestione dei servizi comuni agli alloggi assegnati, secondo le modalità stabilite dal consiglio di amministrazione;
- d) a versare alla cooperativa, periodicamente e con le scadenze fissate dal consiglio di amministrazione e comunicate al socio per iscritto, le seguenti somme, tutte riferite e calcolate tenendo conto della frazione di immobile assegnanda al socio:
 - 1) dal momento in cui il socio assume la qualifica di assegnatario, un importo, opportunamente rateizzato, relativo alle somme anticipate dalla cooperativa e da computarsi in conto Fondo Costruzione (voce del patrimonio netto);
 - 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 dall'apposito Regolamento.

Art. 8 Recesso

Il socio può recedere nei seguenti casi:

- a)
 - 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 determina la risoluzione di diritto dei rapporti mutualistici in corso e la decadenza del diritto all'assegnazione dell'alloggio.

Art.9 Esclusione del socio

1) L'esclusione dalla società è deliberata dagli amministratori nei confronti del socio che:

- a. Non ottemperi alle disposizioni validamente adottate dagli organi sociali e di ogni atto stipulato con la società e negli altri casi previsti dagli articoli 2286 e 2288, primo comma, del Codice civile;
- b. si renda moroso nel pagamento della quota sociale sottoscritta o del rinnovo della tessera di associazione 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 aver luogo soltanto trascorso un mese dal detto invito, sempre che il socio rimanga inadempiente;
- c. prenda parte, senza preventiva autorizzazione del consiglio di amministrazione, ad imprese che abbiano interessi o svolgano attività contrastanti con quella cooperativa;
- d. nel corso del tempo venga a perdere i requisiti necessari per il godimento dell'alloggio;
- e. arrechi, in qualunque modo, gravi danni materiali alla società o assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per il conseguimento dello scopo mutualistico o dell'oggetto sociale.
- f. non osservi gli impegni da lui assunti a qualunque titolo verso la società.

2) La delibera di esclusione è comunicata al socio, per raccomandata con avviso di ricevimento, dal presidente, che ne cura l'annotazione nel libro dei soci, dalla cui data la

esclusione ha effetto. Il socio escluso può proporre opposizione al Tribunale nel termine di sessanta giorni dalla data della comunicazione.

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

Art. 10 Morte del socio

In caso di morte, gli eredi del socio hanno diritto unicamente alla liquidazione della quota di capitale sociale a suo tempo versato, che deve essere richiesta nei tre mesi successivi all'evento esiziale; dopo tale periodo, dette quote saranno devolute come specificato all'art. 7. Al socio deceduto dopo l'assegnazione dell'alloggio si sostituisce, vita natural durante o per il periodo previsto, il coniuge superstite, ovvero il coniuge separato al quale, con sentenza del Tribunale, sia stata destinata l'abitazione del socio defunto; in mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato al convivente *more uxorio* ed agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi da almeno due anni alla data del decesso; la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto. La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione, con espressa assunzione di tutti gli oneri derivanti dal presente statuto in capo ai soci assegnatari.

Uguali diritti ed oneri sono riservati ai figli minorenni del socio defunto fino al raggiungimento della maggiore età.

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

Art. 11 Liquidazione della partecipazione

I soci receduti od esclusi o gli eredi dei soci deceduti hanno diritto unicamente al rimborso della quota del capitale da essi effettivamente versata ed eventualmente rivalutata. La liquidazione dell'importo – eventualmente ridotto in proporzione alle

perdite imputabili al capitale – avrà luogo sulla base del bilancio dell'esercizio nel quale si è verificato lo scioglimento del rapporto sociale.

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

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

- TITOLO III -

Partecipazioni – strumenti finanziari – prestiti

Art. 12 La partecipazione sociale

La partecipazione sociale del socio cooperatore è rappresentata da azioni del valore nominale di € 2,58 (due euro virgola cinquecentesimi) ciascuna, che non vengono emesse, rilasciando la cooperativa ai soci apposita dichiarazione scritta attestante il numero di azioni dagli stessi sottoscritte.

Il valore della partecipazione di ciascun socio cooperatore non può essere inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo previsto dall'art. 2525 del Codice Civile, salvo le espresse deroghe consentite dalla normativa vigente per le cooperative preesistenti alla data dell'entrata in vigore della Legge n° 59 del 1992, quale quella di cui si tratta.

Le azioni sono nominative, non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari e non possono essere cedute a terzi o soci, salvo il diritto di recesso ex art. 2530 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 corrispondenza degli interessi;
- d. il termine di scadenza e le modalità di rimborso.

Art. 14 Modalità di voto degli strumenti finanziari

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

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

La deliberazione dell'assemblea stabilisce altresì i compiti che vengono attribuiti al consiglio di amministrazione ai fini del collocamento dei titoli.

Art. 15 assemblee speciali

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

L'assemblea speciale è convocata dal rappresentante comunitario 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 disciplinate dalle relative istruzioni applicative della Banca d'Italia.

5. I prestiti sono utilizzati dalla società unicamale 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 delegate 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 dei soci cooperatori, ciascuna di valore pari a quanto previsto dall'art. 12;
- 2) dalle azioni di partecipazione cooperativa, ciascuna del valore di Euro 25 (venticinque);
- 3) 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. 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;

- TITOLO V -

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 Art. 20, 21 e 22 e 23 sono inderogabili e devono essere in fatto osservate.

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

- TITOLO VI - organi della società

Art. 25 organi della società

Sono organi della società:

- a. l'assemblea dei soci;
- b. il Consiglio di amministrazione;
- c. il presidente della società;
- d. il Collegio sindacale;
- e. le assemblee speciali dei possessori degli strumenti finanziari eventualmente emessi dalla società.

Art. 26 Natura dell'assemblea dei soci

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

Art. 27 Competenze dell'assemblea

1. L'assemblea straordinaria delibera sulle seguenti materie:
 - a. modificazioni dello statuto;
 - b. scioglimento anticipato della società;
 - c. nomina, sostituzione e poteri dei liquidatori;
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 "L'Unità" ed esposto nella sede sociale. In alternativa, l'avviso è inviato per raccomandata o consegnato ai soci ed ai componenti del Collegio sindacale almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza.
3. L'assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, per l'esame del bilancio di esercizio e per l'adozione delle conseguenti deliberazioni.
4. L'assemblea deve essere convocata nei successivi trenta giorni quando ne sia fatta richiesta, con l'indicazione delle materie da trattare, dall'Organo di controllo o da almeno un decimo dei soci; qualora il consiglio di amministrazione non vi provveda, la convocazione è effettuata dall'Organo di controllo.

5. L'assemblea è convocata nella sede sociale; ovvero in altra sede, purché nella Regione ove ha sede la società.

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

1. Hanno diritto di voto nell'assemblea i soci iscritti nel libro dei soci da almeno novanta giorni dalla data di convocazione, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla società e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione; i soci con minore anzianità di iscrizione possono presenziare all'assemblea, senza diritto di intervento e di voto.

2. Ogni socio ha un voto, qualunque sia il valore della quota; al socio, persona giuridica, possono essere attribuiti fino ad un massimo di cinque voti in relazione all'ammontare della partecipazione sottoscritta e/o al numero dei propri associati o soci.

3. L'assemblea ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto; in seconda convocazione, l'assemblea delibera sugli oggetti che avrebbero dovuto essere trattati nella prima, qualunque sia il numero dei soci presenti.

4. L'assemblea straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto, ed in seconda convocazione con la presenza, diretta o per delega, di almeno un decimo più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto.

5. L'assemblea, ordinaria e straordinaria, delibera a maggioranza assoluta dei voti presenti e rappresentati.

6. L'assemblea è presieduta dal presidente della società, il quale verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni; svolge le funzioni di segretario il Consigliere o il dipendente della società designato dal presidente; l'assistenza del segretario non è necessaria quando il verbale dell'assemblea è redatto da un notaio.

7. Le deliberazioni dell'assemblea devono constare dal verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario, che deve consentire, per ciascuna votazione ed anche per allegato, l'identificazione dei soci, astenuti o dissenzienti e nel quale devono essere

riassunte, su richiesta dei soci, le dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. In particolare, ciascun socio su richiesta del presidente ha l'onore, ai fini della eventuale impugnativa della delibera e quindi della identificazione della sua dichiarazione di voto, di compilare gli appositi allegati predisposti e messi a disposizione dalla società. Il verbale dell'assemblea straordinaria è redatto da un notaio.

Art. 30 Rappresentanza nell'assemblea dei soci

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

Art. 31 assemblee separate

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

Le modalità di convocazione sono le stesse previste per l'assemblea ordinaria; viceversa, per quanto attiene ai criteri di rappresentanza proporzionale sulle minoranze nelle singole assemblee separate, nonché in ordine alle modalità di partecipazione dei delegati all'assemblea generale, le stesse saranno disciplinate da apposito Regolamento.

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 all'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 qual volta ricorra l'ipotesi di cui al punto 2 lettera b).

Art. 33 Composizione del consiglio di amministrazione

Il consiglio di amministrazione è composto da un numero dispari di membri compreso fra un minimo di cinque ad un massimo di sette Consiglieri, eletti dall'assemblea, previa determinazione del loro numero, fra i soci iscritti da almeno tre mesi.

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

Gli amministratori 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.

Art. 34 Funzionamento del consiglio di amministrazione

Il consiglio di amministrazione nomina nel suo seno il presidente e un Vice presidente, che sostituisce il presidente in caso di impossibilità di quest'ultimo ad esercitare le proprie competenze.

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

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

Art. 35 Compiti del consiglio di amministrazione

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

Spetta pertanto, fra l'altro ed a titolo esemplificativo, al consiglio di amministrazione:

- a) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea;
- b) redigere la bozza di bilancio applicando le norme di Legge, nonché redigere la relazione sulla gestione, nella quale dovranno essere specificatamente indicati i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari in conformità con il carattere cooperativo della società;
- c) predisporre i Regolamenti statutari, che disciplinano i rapporti tra la società ed i soci, ed i regolamenti organizzativi, che disciplinano il funzionamento della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea;
- d) deliberare l'acquisto delle azioni proprie e delle azioni di partecipazione cooperativa della società nei limiti e nelle condizioni di Legge;

- e) compiere tutti gli atti relativi all'attività ed alla gestione sociale; ivi compresi, a titolo puramente esemplificativo, l'acquisizione di aree in diritto di superficie o in proprietà, acquistare immobili nuovi, da ristrutturare o da riconvertire; appaltare la costruzione degli immobili o la loro ristrutturazione; assegnare gli alloggi; contrarre mutui; acconsentire ipoteche; accendere, postergare, ridurre e cancellare ipoteche e qualsiasi annotazione nei registri immobiliari; rinunciare ad ipoteche anche legali; autorizzare e compiere qualsiasi operazione presso gli uffici del debito pubblico, della cassa depositi e prestiti e presso ogni altro ufficio pubblico o privato, presso Banche, Compagnie di Assicurazione ed Istituti di Credito; aprire e chiudere conti correnti, depositi; stipulare fidejussioni; prestare cauzioni; presentare qualsiasi istanza o domanda, anche in materia urbanistica, alle competenti Autorità; acquisire partecipazioni di ogni tipo;
- f) transigere e compromettere per arbitri;
- g) conferire procure speciali, ferma la facoltà di rappresentanza attribuita al presidente del consiglio di amministrazione;
- h) assumere e licenziare il personale della società fissandone le mansioni e le retribuzioni;
- i) dare l'adesione della società ad organismi consortili;
- j) assumere i provvedimenti ad esso delegati dal mandato dallo statuto in materia di ammissione, recesso, esclusione e decesso dei soci e di liquidazione della relativa quota sociale;
- l) provvedere, ai sensi dell' Art. 2386 del Codice Civile, alle sostituzioni dei suoi componenti che vengano a mancare nel corso dell'esercizio;
- m) promuovere la crescita dei quadri dirigenti della cooperativa. A tal fine il consiglio di amministrazione può promuovere seminari, dibattiti, pubblicazioni ed intraprendere ogni altra iniziativa atta a raggiungere l'obiettivo, prevedendo a bilancio uno specifico capitolo di spesa.
- n) promuovere e costituire commissioni di lavoro o di studio; le commissioni vengono istituite di volta in volta e non saranno mai permanenti e devono socializzare le conoscenze.

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

Art. 36 Convocazione del consiglio di amministrazione e validità delle deliberazioni

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

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

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

Art. 37 presidente del consiglio di amministrazione

La rappresentanza della società compete, senza limitazione alcuna, al presidente del Consiglio.

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

Il presidente del consiglio di amministrazione ha la rappresentanza Legale della società in giudizio.

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

In caso di assenza o di impedimento del presidente, tutte le di lui mansioni spettano ad un Vice presidente delegato dal consiglio di amministrazione.

Art. 38 Compiti e funzionamento del collegio sindacale

1. Il Collegio sindacale, qualora sia nominato, 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 del 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.

7. Qualora l'assemblea non provveda alla nomina del Collegio sindacale ed esso non sia obbligatorio per Legge, il controllo contabile di cui all'art. 2409 bis del C.C. è attribuito ad un revisore o ad una società di revisione aventi i requisiti di Legge.

- TITOLO VII -

Disposizioni generali

Art. 40 Mezzi finanziari

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

- delle quote di ammissione;
- delle quote per le tessere di associazione annua;
- dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Fondo di Mutualità;
- dei versamenti effettuati dai soci assegnatari a titolo di Fondo Costruzione – voce di patrimonio netto;
- dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Contributo Mutualistico.

E' compito specifico del consiglio di amministrazione predisporre per tempo l'organizzazione per la riscossione delle tessere di associazione annua.

E' compito specifico dei Comitati direttivi di Sezione Soci provvedere, con i mezzi più adeguati, alla relativa riscossione.

La raccolta delle quote per le tessere di associazione annua deve avvenire nei primi tre mesi dell'anno.

La quota della tessera di associazione annua è stabilita dal consiglio di amministrazione.

Art. 41 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' art. 18 della Legge 17 febbraio 1992 n.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, occorrendo, la necessaria autorizzazione

regionale e/o da altro ente pubblico competente, e nel rispetto delle condizioni tutte previste dalla Legge 179 del 1992 e successive modifiche e/o integrazioni..

Art. 42 Somme dovute dai soci assegnatari

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

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

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

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

- eventuale rivalutazione delle somme dovute, da effettuarsi in conformità alle Leggi nazionali e/o regionali vigenti;
- adeguamento degli importi dovuti alla normativa regionale o nazionale, vincolante per la cooperativa;
- obbligo di sottoposizione alla ratifica da parte dell'assemblea ordinaria, da convocarsi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale, della revisione degli importi da versare da parte dei soci, così come e sarà deliberata dal consiglio di amministrazione e comunicata per scritto agli interessati.

Art. 43

Salvo quanto previsto all'art. 7 lett. 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 devono versare alla cooperativa tutti gli importi determinati in conformità all'articolo precedente.

- TITOLO IX -

Scioglimento e liquidazione della società

Art. 44 Scioglimento e liquidazione della società

1. Lo scioglimento anticipato della società, quando ne ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2545 duodecies del codice civile, è deliberato dall'assemblea straordinaria, la quale, con le maggioranze previste per le modificazioni dello statuto, decide:

- a. il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio, in caso di pluralità di liquidatori,
- b. la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della società;
- c. i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione, i poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione di singoli beni o diritti o blocchi di essi; gli atti necessari per la conservazione del valore e 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. 45 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. 6 alla decisione di un Collegio arbitrale composto di tre membri nominati dal presidente della Camera di Commercio ove ha sede la società ovvero, qualora il soggetto incaricato non vi provveda nel termine di trenta giorni dalla data di ricezione della richiesta inviata per raccomandata con avviso di ricevimento, 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. 6.

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. 46 Norma finale

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