

## TITOLO I - DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA

### Art. 1 - Costituzione e denominazione

È costituita con sede nel comune di **Assago (MI)** la società cooperativa denominata

#### ***ADHARA Società Cooperativa Edilizia***

La cooperativa potrà istituire, con delibera dell'organo amministrativo, sedi secondarie, succursali, agenzie e rappresentanze anche altrove.

### Art. 2 - Durata

La cooperativa ha durata fino al **31 dicembre 2050** e potrà essere prorogata con deliberazione dell'assemblea straordinaria, salvo il diritto di recesso per i soci dissenzienti.

La Cooperativa può essere sciolta prima della sua scadenza con deliberazione dell'assemblea straordinaria.

Lo scioglimento, ove la società avesse contratto mutui per la costruzione di case, non potrà avvenire prima della estinzione o del frazionamento di detti mutui.

## TITOLO II - SCOPO - OGGETTO

### Art. 3 - Scopo mutualistico

La cooperativa è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fini di speculazione privata ed ha per scopo quello di assegnare ai soci case di abitazione e relative pertinenze, alle condizioni migliori rispetto a quelle di mercato.

La società, pertanto, ha per scopo la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare da assegnare ai soci in godimento permanente o temporaneo, oppure in locazione (anche con patto di futura assegnazione in proprietà o riscatto), oppure in proprietà individuale.

Gli alloggi dovranno avere le caratteristiche stabilite dalle Leggi vigenti o di futura emanazione in materia di edilizia economica e popolare. Nei fabbricati erigendi, che dovranno essere destinati ad abitazione, la società potrà anche ricavare locali ad uso diverso dall'abitazione, pure da assegnare ai soci.

Gli immobili suddetti vengono assegnati ai soci secondo apposito regolamento approvato dall'assemblea dei soci.

La Cooperativa potrà operare anche con terzi.

### Art. 4 - Oggetto sociale

Considerata l'attività mutualistica della società, così come definita all'articolo precedente, nonché i requisiti e gli interessi dei soci come più oltre determinati, la cooperativa ha come oggetto:

- a) acquistare, anche a mezzo permuta, aree, sia in proprietà e sia in diritto di superficie per costruirvi case o fabbricati residenziali e/o anche soltanto vani accessori aventi diverse destinazioni a servizio dei residenti, sia direttamente che in economia o per appalto;
- b) utilizzare il diritto di superficie su aree di proprietà di pubbliche amministrazioni od altri enti, società o privati;
- c) acquistare fabbricati da demolire, ricostruire od ultimare, da recuperare e/o da ristrutturare;
- d) detti immobili potranno anche essere inseriti o costituire programmi integrati di settore o complessi organici d'insediamento, anche comprendenti servizi sociali, asili nido, scuole, centri civici e commerciali, verde attrezzato, luoghi destinati ad attività culturali, ricreative e sportive;
- e) compiere tutte le operazioni finanziarie utili al suo funzionamento e comunque necessarie al raggiungimento dello scopo sociale, comprese le aperture di conti correnti, le emissioni di cambiali e l'assunzione di mutui ipotecari con l'eventuale contributo ed il concorso dello stato o di altre persone fisiche e giuridiche socie, in particolare potrà stipulare mutui garantiti anche da ipoteche con lo Stato, con Istituti di

- Credito, con Enti autorizzati dalla Legge e con Società e Ditte private;
- f) essa potrà anche fruire di contributi, sussidi provvidenze ed agevolazioni e di quant'altro previsto dalle disposizioni vigenti o che saranno emanate in conformità al T.U. approvato con R.D. 1165/38 o di altre disposizioni normative sovranazionali, nazionali, regionali, provinciali o comunali, o in virtù di delibere assunte da altri enti pubblici e privati;
  - g) la cooperativa potrà inoltre compiere tutti gli atti e negozi giuridici necessari o utili alla realizzazione degli scopi sociali; in particolare potrà, inoltre, emettere obbligazioni ed altri strumenti finanziari ed assumere partecipazioni in altre imprese a scopo di stabile investimento e non di collocamento sul mercato;
  - h) la cooperativa può ricevere prestiti da soci, finalizzati al raggiungimento dell'oggetto sociale, secondo i criteri ed i limiti fissati dalla legge e dai regolamenti. Le modalità di svolgimento di tale attività sono definite con apposito Regolamento approvato dall'assemblea dei soci, e dall'articolo 19 del presente Statuto; tale raccolta è pertanto tassativamente vietata fra il pubblico sotto ogni forma; la Cooperativa si propone di stimolare lo spirito di previdenza e di risparmio dei Soci, istituendo una Sezione di attività disciplinata da apposito regolamento, per la raccolta di prestiti, limitato ai soci, ed effettuata esclusivamente ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale.

La società potrà inoltre:

- i) provvedere, nei modi stabiliti dall'apposito regolamento, all'assegnazione degli alloggi e relative pertinenze, alla amministrazione degli immobili e degli impianti sociali;
- j) promuovere ed attuare la mutualità fra i propri soci e quelli aderenti al Centro della Cooperazione;
- k) promuovere e svolgere nei locali della Cooperativa ed altrove iniziative di carattere sociale, culturale e sportivo, con esclusione di ogni fine di lucro;
- l) procedere alla vendita e locazione anche ai non soci dei locali destinati ad uso diverso dall'abitazione esistenti eventualmente nei fabbricati, devolvendo i relativi proventi nell'esecuzione di lavori e nelle spese necessarie per la gestione sociale secondo le norme di legge vigenti in materia, applicando gli artt. 7-8-9 del T.U. 28 aprile 1938 n. 1165;
- m) promuovere e provvedere ad attuare la legge per il risparmio energetico, isolamento termico/acustico degli edifici;
- n) promuovere e provvedere in sede di progettazione di nuovi fabbricati d'abitazione, all'inserimento di alloggi con caratteristiche speciali, destinati alle persone anziane, handicappati, invalidi e mutilati, ecc; ed in relazione a quanto sopra, attuare le leggi in materia con particolare riguardo agli aspetti ed alle umane finalità delle stesse;
- o) rimuovere gli ostacoli che limitano di fatto la libertà e l'uguaglianza dei cittadini per il pieno sviluppo della persona umana, secondo la Costituzione Italiana;
- p) promuovere e seguire le iniziative per il Risparmio Casa;
- q) la Società potrà altresì usufruire, per la realizzazione dei programmi costruttivi, di tutte le agevolazioni e disposizioni in materia di edilizia economica e popolare, e dei bandi regionali emanati ed emanandi per il finanziamento delle costruzioni in base a tali leggi. Nell'ipotesi che venga concesso un contributo in base all'art. 72 della Legge n. 865/71 sopracitata per le Cooperative a proprietà indivisa attraverso le Leggi n. 865/71 e n. 457/78 e loro successive modificazioni ed integrazioni, gli alloggi facenti parte di costruzioni che hanno usufruito di tale contributo, non potranno in nessun caso essere trasferiti in proprietà ai soci, né alienati, ed in caso di liquidazione o scioglimento della Società, dovranno essere trasferiti all'Istituto autonomo per le Case Popolari competente per territorio o secondo leggi vigenti.

### **TITOLO III - SOCI COOPERATORI**

#### **Art. 5 - Soci cooperatori**

Il numero dei soci è illimitato e non può essere inferiore al minimo stabilito dalla legge.

Possono assumere la qualifica di soci coloro che sono in grado di contribuire al raggiungimento degli scopi sociali e che abbiano esigenza di ottenere in proprietà, ovvero in locazione o in godimento, l'assegnazione di immobili ad uso abitativo o pertinenziale.

Non possono essere soci coloro che esercitano in proprio imprese in concorrenza con quella svolta della cooperativa, salvo diversa valutazione dell'organo amministrativo.

Il numero di iscrizione nel registro dei soci determina di norma l'ordine di precedenza per la scelta dell'assegnazione dei singoli alloggi, tuttavia la cooperativa può determinare criteri di precedenza diversi con apposito regolamento; la cooperativa può altresì concordare particolari graduatorie, in accordi con enti pubblici e privati, nel caso in cui tali enti concedano particolari agevolazioni per l'acquisizione o per la realizzazione di immobili da assegnare o concedano comunque specifici contributi e agevolazioni per la realizzazione di determinate iniziative o attività a favore dei soci.

#### **Art. 6 - Domanda di ammissione**

Chi intende essere ammesso come socio dovrà presentare all'organo amministrativo domanda scritta che dovrà contenere:

- a) l'indicazione del nome, cognome, residenza, data e luogo di nascita;
- b) l'ammontare del capitale che propone di sottoscrivere, il quale non dovrà comunque essere inferiore, né superiore, ai limiti di legge;
- c) la dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente il presente statuto e di attenersi alle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali.

L'organo amministrativo, accertata l'esistenza dei requisiti di cui al precedente art. 5, delibera sulla domanda secondo criteri non discriminatori, coerenti con lo scopo mutualistico e l'attività economica svolta.

La deliberazione di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata, a cura dell'organo amministrativo, sul libro dei soci.

L'organo amministrativo deve, entro 60 giorni, motivare la deliberazione di rigetto della domanda di ammissione e comunicarla agli interessati.

Qualora la domanda di ammissione non sia accolta dall'organo amministrativo, chi l'ha proposta può, entro il termine di decadenza di 60 giorni dalla comunicazione del diniego, chiedere che sull'istanza si pronunci l'assemblea, la quale delibera sulle domande non accolte, se non appositamente convocata, in occasione della successiva convocazione.

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

#### **Art. 7 - Obblighi del socio**

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

- a) al versamento, con le modalità e nei termini fissati dall'organo amministrativo:
  - del capitale sottoscritto;
  - della eventuale tassa di ammissione, a titolo di rimborso delle spese di istruttoria della domanda di ammissione;
  - del sovrapprezzo eventualmente determinato dall'assemblea in sede di approvazione del bilancio su proposta dell'organo amministrativo;
- b) all'osservanza dello statuto, dei regolamenti interni e delle deliberazioni adottate dagli organi sociali;
- c) a non apportare varianti e modifiche ai locali in godimento senza previa autorizzazione scritta del Consiglio di amministrazione;
- d) ad osservare lo Statuto, il regolamento interno e le deliberazioni legalmente prese dall'assemblea e dal Consiglio di amministrazione;
- e) a versare le somme stabilite dal Consiglio di Amministrazione a titolo di garanzia o cauzione per il godimento dei locali assegnatigli;
- f) a pagare puntualmente le quote di anticipo sul prezzo dell'alloggio e relative pertinenze richiesto in proprietà o in godimento nella misura e nei termini fissati dal Consiglio di Amministrazione;
- g) a pagare le spese di gestione e le rate di ammortamento dell'alloggio loro assegnato nei termini fissati nell'atto di assegnazione;
- h) a non alienare l'immobile assegnato senza il preventivo consenso scritto del Consiglio di Amministrazione fino a quando non sia stato stipulato il contratto di mutuo edilizio individuale e comunque non prima dell'atto notarile di assegnazione;

i) non potrà votare su questioni che concernino l'alloggio ed i locali da lui occupati.

Ai soci potrà inoltre essere richiesto:

- il versamento di una quota associativa annua nella misura stabilita dall'organo amministrativo;
- il versamento delle somme comunque dovute alla società per effetto delle obbligazioni assunte come prenotatario o assegnatario;
- il rimborso delle spese effettuate e sostenute nell'esclusivo interesse del socio;
- il rimborso delle spese effettuate e sostenute nel comune interesse degli associati.

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

La variazione del domicilio del socio ha effetto dalla ricezione della relativa comunicazione da effettuarsi con lettera raccomandata alla cooperativa.

#### **Art. 8 - Perdita della qualità di socio**

La qualità di socio si perde per recesso, esclusione, o per causa di morte.

#### **Art. 9 - Recesso del socio**

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

- a) che abbia perduto i requisiti per l'ammissione;
  - b) che non si trovi più in grado di partecipare al raggiungimento degli scopi sociali;
- In nessun caso è ammesso il recesso prima che siano stati assolti gli impegni di qualsiasi tipo e natura assunti con la società e comunque prima che siano stati assolti tutti gli obblighi che la stessa società ha assunto nei confronti di terzi per conto del socio che intende recedere.

La domanda di recesso deve essere comunicata con raccomandata alla società. L'organo amministrativo deve esaminarla, entro 60 giorni dalla ricezione.

Se non sussistono i presupposti del recesso, gli amministratori devono darne immediata comunicazione al socio, che entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, può ricorrere al Collegio arbitrale con le modalità previste ai successivi artt. 34 e seguenti.

Il recesso ha effetto, per quanto riguarda il rapporto sociale, dalla comunicazione del provvedimento di accoglimento della domanda.

Per i rapporti mutualistici tra socio cooperatore e società, il recesso ha effetto con la chiusura dell'esercizio in corso, se comunicato tre mesi prima, e, in caso contrario, con la chiusura dell'esercizio successivo. Tuttavia, l'organo amministrativo potrà, su richiesta dell'interessato, far decorrere l'effetto del recesso dalla comunicazione del provvedimento di accoglimento della domanda.

Il socio che rinuncia alla prenotazione di alloggio viene sostituito da altro socio non prenotatario di alloggio.

#### **Art. 10 - Esclusione**

L'esclusione può essere deliberata dall'organo amministrativo, oltre che nei casi previsti dalla legge, nei confronti del socio:

- a) che non sia più in grado di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali, oppure che abbia perduto i requisiti richiesti per l'ammissione;
- b) che risulti gravemente inadempiente per le obbligazioni che derivano dalla legge, dallo statuto, dai regolamenti o che ineriscano il rapporto mutualistico, nonché dalle deliberazioni adottate dagli organi sociali;
- c) che non osservi il presente statuto, i regolamenti sociali, le deliberazioni adottate dagli organi sociali, salva la facoltà dell'organo amministrativo di accordare al socio un termine non superiore a 60 giorni per adeguarsi;
- d) che, previa intimazione da parte dell'organo amministrativo, non adempia entro quindici giorni, al versamento del valore delle azioni sottoscritte o ai pagamenti di somme dovute alla società a qualsiasi titolo;
- e) che svolga o tenti di svolgere attività in concorrenza con la cooperativa, senza l'esplicita autorizzazione dell'organo amministrativo.

Contro la deliberazione di esclusione il socio può proporre opposizione al Tribunale nel termine di 60 giorni dalla comunicazione. Lo scioglimento del rapporto sociale determina anche la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti.

L'esclusione diventa operante dall'annotazione nel libro dei soci, da farsi a cura dell'organo amministrativo.

#### **Art. 11 - Delibere di recesso ed esclusione**

Le deliberazioni assunte in materia di recesso ed esclusione sono comunicate ai soci destinatari mediante raccomandata con ricevuta di ritorno. Le controversie che insorgessero tra i soci e la cooperativa in merito ai provvedimenti adottati dall'organo amministrativo su tali materie (salvo il caso di esclusione) sono demandate alla decisione del Collegio arbitrale, regolato dagli artt. 35 e seguenti del presente statuto, contro le deliberazioni di esclusione il socio può proporre opposizione al Tribunale, nel termine di 60 giorni dalla comunicazione, lo scioglimento del rapporto sociale determina anche la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti (art. 2533 C.C.)

L'impugnazione dei menzionati provvedimenti è promossa, a pena di decadenza, con atto pervenuto alla cooperativa a mezzo raccomandata entro 60 giorni dalla data di comunicazione dei provvedimenti stessi.

Il recesso o l'esclusione del socio prima dell'assegnazione definitiva fa perdere ad esso il diritto di godimento ed ogni qualsiasi altro diritto, fatto salvo quanto di seguito previsto al successivo art. 14.

#### **Art. 12 - Liquidazione**

I soci receduti od esclusi hanno diritto al rimborso della partecipazione sociale, eventualmente rivalutata a norma del successivo art. 17, comma 4, lett. c).

La liquidazione avrà luogo sulla base del bilancio dell'esercizio nel quale lo scioglimento del rapporto sociale, limitatamente al socio, diventa operativo e, comunque, in misura mai superiore all'importo effettivamente versato e rivalutato.

La liquidazione comprende anche il rimborso del sovrapprezzo, ove versato, qualora sussista nel patrimonio della società.

Il pagamento è effettuato entro 180 giorni dall'approvazione del bilancio stesso.

#### **Art. 13 - Morte del socio**

In caso di morte del socio gli eredi o legatari del socio defunto hanno diritto di ottenere il rimborso delle azioni interamente liberate, eventualmente rivalutate, nella misura e con le modalità di cui al precedente art. 12.

Gli eredi e legatari del socio deceduto dovranno presentare: unitamente alla (i) richiesta di liquidazione del capitale di spettanza, (ii) atto notorio, (iii) dichiarazione sostitutiva di atto notorio o (iv) altra idonea documentazione, dalla quale risultino gli aventi diritto.

Nell'ipotesi di più eredi o legatari essi, entro 6 mesi dalla data del decesso dovranno indicare quello tra essi che li rappresenterà di fronte alla società.

In difetto di tale designazione si applica l'art. 2347, commi 2 e 3 del codice civile.

Gli eredi provvisti dei requisiti per l'ammissione alla società subentrano nella partecipazione del socio deceduto previa deliberazione dell'organo amministrativo che ne accerta i requisiti con le modalità e le procedure di cui al precedente art. 7. In mancanza si provvede alla liquidazione ai sensi dell'art. 12.

In caso di pluralità di eredi, questi debbono nominare un rappresentante comune, salvo che il rapporto mutualistico possa svolgersi nei confronti di ciascuno dei successori per causa di morte e la società consenta la divisione. La società esprime il proprio apprezzamento con le modalità previste dall'art. 6.

In caso di apprezzamento negativo e in mancanza del subentro di uno solo tra essi, si procede alla liquidazione ai sensi dell'art. 12.

#### **Art. 14 - Termini di decadenza, limitazioni al rimborso, responsabilità dei soci cessati**

La cooperativa non è tenuta al rimborso delle azioni in favore dei soci receduti od esclusi o degli eredi del socio deceduto, ove questo non sia stato richiesto entro i 5 anni dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio nel quale lo scioglimento del rapporto sociale è divenuto operativo.

Il valore delle azioni per le quali non sarà richiesto il rimborso nel termine suddetto sarà devoluto con deliberazione dell'organo amministrativo alla riserva legale.

I soci esclusi per i motivi indicati nell'art. 10, lettere b), c), d) ed e), dovranno provvedere al risarcimento dei danni e al pagamento dell'eventuale penale, ove determinata dal regolamento.

Le quote eventualmente versate dal socio (prenotario) per la realizzazione dell'intervento edilizio al quale è interessato, potranno essere rimborsate, al netto delle spese generali, tecniche, amministrative e di ogni altro eventuale credito, secondo le modalità stabilite dall'organo amministrativo ed eventualmente previste dal Regolamento interno.

La cooperativa può compensare con il debito derivante dal rimborso delle azioni, del sovrapprezzo, o del pagamento della prestazione mutualistica e del rimborso dei prestiti, il credito derivante da penali, ove previste da apposito regolamento, da risarcimento danni e da prestazioni mutualistiche fornite anche fuori dai limiti di cui all'art. 1243 del codice civile. Il socio che cessa di far parte della società risponde verso questa, per il pagamento dei conferimenti non versati, per un anno dal giorno in cui il recesso o la esclusione hanno avuto effetto.

Se entro un anno dallo scioglimento del rapporto associativo si manifesta l'insolvenza della società, il socio uscente è obbligato verso questa nei limiti di quanto ricevuto.

Nello stesso modo e per lo stesso termine sono responsabili verso la società gli eredi del socio defunto.

## **TITOLO IV - PATRIMONIO SOCIALE ED ESERCIZIO SOCIALE**

### **Art. 15 - Elementi costitutivi**

Il patrimonio della cooperativa è costituito:

- a) dal capitale sociale, che è variabile ed è formato dai conferimenti effettuati dai soci cooperatori rappresentati da azioni del valore nominale di Euro 50,00 (cinquanta) cadauna sino al massimo consentito dalla legge. Il valore complessivo delle azioni detenute da ciascun socio non può essere superiore ai limiti di legge;
- b) dalla riserva legale indivisibile formata con gli utili di cui all'art. 17 e con il valore delle azioni eventualmente non rimborsate ai soci receduti o esclusi ed agli eredi di soci deceduti;
- c) dall'eventuale sovrapprezzo delle azioni formato con le somme versate dai soci ai sensi del precedente art. 7;
- d) dalla riserva straordinaria;
- e) da ogni altra riserva costituita dall'assemblea e/o prevista per legge o per statuto.

Le riserve indivisibili per disposizione di legge o per statuto non possono essere ripartite tra i soci né durante la vita sociale né all'atto dello scioglimento della società.

Le somme versate alla società a qualsiasi titolo sono improduttive di interessi.

La società ha facoltà di non emettere i titoli di cui alla presente lettera a) ai sensi dell'art. 2346 del codice civile.

### **Art. 16 - Vincoli sulle azioni e loro alienazione**

Le azioni non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari, né essere cedute con effetto verso la società senza l'autorizzazione dell'organo amministrativo.

Il socio che intende trasferire, anche in parte, le proprie azioni deve darne comunicazione all'organo amministrativo con lettera raccomandata, fornendo le indicazioni relative al potenziale acquirente previste nel precedente art. 6 controfirmate per conferma e accettazione dal potenziale acquirente e salva la sua responsabilità patrimoniale per eventuali dichiarazioni mendaci.

Il provvedimento che concede o nega l'autorizzazione deve essere comunicato al socio entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso tale termine, il socio è libero di trasferire la propria partecipazione e la società deve iscrivere nel libro dei soci l'acquirente che abbia i requisiti previsti per divenire socio.

Il provvedimento che nega al socio l'autorizzazione deve essere motivato. Contro il diniego il socio entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione può proporre opposizione al Collegio arbitrale.

### **Art. 17 - Bilancio di esercizio.**

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

Alla fine di ogni esercizio sociale l'organo amministrativo provvede alla redazione del progetto di bilancio.

Il progetto di bilancio deve essere presentato all'assemblea dei soci per l'approvazione entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 giorni qualora venga redatto il bilancio consolidato, oppure lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società, segnalate dall'organo amministrativo nella relazione sulla gestione o, in assenza di questa, nella nota integrativa al bilancio.

L'assemblea che approva il bilancio delibera sulla destinazione, ai sensi dell'articolo 2545 quinquies C.C., degli eventuali utili annuali, destinandoli:

- a) a riserva legale indivisibile nella misura non inferiore al 30%;
- b) al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione di cui all'art. 11 della legge 31.1.1992, n. 59, nella misura prevista dalla legge medesima;
- c) ad eventuale rivalutazione del capitale sociale, nei limiti ed alle condizioni previsti dall'art. 7 della legge 31.1.1992, n. 59;
- d) ad eventuali dividendi in misura non superiore al limite stabilito dal codice civile per le cooperative a mutualità prevalente.

L'assemblea può, in ogni caso, destinare gli utili, ferme restando le destinazioni obbligatorie per legge, alla costituzione di riserve indivisibili.

#### **Art. 18 - Vantaggio mutualistico- ristorni**

La cooperativa ordinariamente non attribuisce vantaggio mutualistico sotto forma di ristorni in quanto lo attribuisce direttamente mediante l'applicazione di un minor prezzo dell'immobile rispetto a quello di mercato.

Qualora il vantaggio mutualistico non sia insito nel minor prezzo dell'immobile rispetto a quello di mercato, la cooperativa provvederà a corrispondere eventualmente ristorni ai soci in ragione della quantità e qualità degli scambi mutualistici effettuati con gli stessi in osservanza dell'articolo 2545 sexies C.C.

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

#### **Art. 19- Finanziamento soci**

Dietro richiesta del Consiglio di Amministrazione è concesso ai Soci di effettuare finanziamenti alla Cooperativa, ai sensi dell'art. 4 lettera l), del presente statuto. Il termine dei finanziamenti dei soci sarà di un anno. Su di essi la Cooperativa corrisponderà l'interesse che verrà stabilito dal Consiglio di Amministrazione nel rispetto dei limiti massimi previsti dalle leggi in materia.

Il Socio che intende chiedere il rimborso del suo finanziamento deve farne domanda un mese prima della scadenza; in caso contrario il termine si intende prorogato per un altro anno.

Il Socio che trovasi in condizioni di bisogno può chiedere il rimborso delle somme o parte di esse prima della scadenza del termine, facendo richiesta al Consiglio di Amministrazione il quale deciderà insindacabilmente. Il Consiglio di Amministrazione delibererà il rimborso delle somme anche prima della scadenza, qualora le condizioni finanziarie della società lo consentano.

### **TITOLO V - ORGANI SOCIALI**

#### **Art. 20 - Organi**

Sono organi della società:

- a) l'assemblea dei soci;
- b) il Consiglio di amministrazione;
- c) il Collegio dei sindaci, se nominato.

#### **Art. 21 - Assemblee**

Le Assemblee sono ordinarie e straordinarie.

La loro convocazione deve effettuarsi mediante lettera raccomandata A.R. inviata 15 giorni prima dell'adunanza, contenente l'ordine del giorno, il luogo (nella sede sociale o altrove

purché in Italia), la data e l'ora della prima e della seconda convocazione, che deve essere fissata in un giorno diverso da quello della prima.

In mancanza dell'adempimento delle suddette formalità, l'assemblea si reputa validamente costituita quando siano presenti o rappresentati tutti i soci con diritto di voto e la maggioranza degli amministratori e dei sindaci effettivi, se nominati. Tuttavia ciascuno degli intervenuti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

#### **Art. 22 - Funzioni dell'Assemblea**

L'assemblea ordinaria:

- 1) approva il bilancio e destina gli utili;
- 2) procede alla nomina dell'organo amministrativo;
- 3) procede alla eventuale nomina dei sindaci e del presidente del Collegio sindacale e, ove richiesto, del soggetto deputato al controllo contabile;
- 4) determina la misura dei compensi da corrispondere agli amministratori, ai sindaci e al soggetto deputato al controllo contabile;
- 5) approva i regolamenti interni;
- 6) delibera sulla responsabilità degli amministratori e dei sindaci.
- 7) delibera su tutti gli altri oggetti riservati alla sua competenza dalla legge e dal presente statuto.

Essa ha luogo almeno una volta all'anno nei tempi indicati all'art. 17.

L'assemblea inoltre può essere convocata tutte le volte che l'organo amministrativo lo creda necessario, ovvero per la trattazione di argomenti che tanti soci che rappresentano almeno un decimo dei voti spettanti a tutti i soci sottopongono alla sua approvazione, facendone domanda scritta agli amministratori.

In questo ultimo caso, la convocazione deve avere luogo senza ritardo e comunque non oltre venti giorni 60 dalla data della richiesta.

La convocazione su richiesta dei soci non è ammessa per argomenti sui quali l'assemblea delibera, a norma di legge, su proposta dell'organo amministrativo o sulla base di un progetto o di una relazione da essi predisposta.

L'assemblea, a norma di legge, è considerata straordinaria quando si riunisce per deliberare sulle modificazioni dello statuto e sugli altri argomenti previsti dall'art. 2365 del codice civile.

#### **Art. 23 - Costituzione e quorum deliberativi**

In prima convocazione l'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita quando siano presenti o rappresentati la metà più uno dei voti dei soci aventi diritto al voto.

In seconda convocazione l'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita qualunque sia il numero dei soci intervenuti o rappresentati aventi diritto al voto.

L'assemblea delibera a maggioranza assoluta dei voti, su tutti gli oggetti posti all'ordine del giorno.

L'assemblea può svolgersi anche con gli intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/videocollegati (il collegamento solo in via audio è consentito unicamente quando a libro soci non risultino iscritti più di venti soci, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci. In tal caso, è necessario che:

- a) sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare inequivocabilmente l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- c) sia consentito agli intervenuti di partecipare in tempo reale alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;
- d) ove non si tratti di assemblea totalitaria, vengano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio/videocollegati a cura della società, nei quali gli intervenuti possano affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove siano presenti il presidente e il soggetto verbalizzante.

#### **Art. 24 - Votazioni**



Per le votazioni si procederà normalmente col sistema della alzata di mano, o con altro metodo deliberato dall'assemblea, legalmente consentito.

Le elezioni delle cariche sociali saranno fatte a maggioranza relativa, ma potranno avvenire anche per acclamazione.

#### **Art. 25 - Voto**

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

Ciascun socio cooperatore persona fisica ha un solo voto, qualunque sia l'ammontare della sua partecipazione.

I soci che, per qualsiasi motivo, non possono intervenire personalmente all'assemblea, hanno la facoltà di farsi rappresentare, mediante delega scritta, soltanto da un altro socio avente diritto al voto, e che non sia amministratore, sindaco o dipendente come disposto nell'art. 2372 del codice civile.

Ciascun socio cooperatore non può rappresentare più di 10 (dieci) soci, ai sensi dell'art. 2539 C.C.

Il socio imprenditore individuale può farsi rappresentare nell'assemblea anche dal coniuge, dai parenti entro il terzo grado o dagli affini entro il secondo che collaborano all'impresa.

La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco.

#### **Art. 26 - Presidenza dell'assemblea**

L'assemblea è presieduta dal presidente dell'organo amministrativo ed in sua assenza dal vice presidente, ed in assenza anche di questi, dalla persona designata dall'assemblea stessa, col voto della maggioranza dei presenti.

Essa provvede alla nomina di un segretario, anche non socio. La nomina del segretario non ha luogo quando il verbale è redatto da un notaio.

#### **Art. 27 - Consiglio di amministrazione**

La società è amministrata da un Consiglio di amministrazione composto da un numero di Consiglieri variabile da tre a cinque, eletti dall'assemblea ordinaria dei soci, che ne determina di volta in volta il numero.

La maggioranza dei componenti il Consiglio di amministrazione è scelta tra i soci cooperatori. Gli amministratori non possono essere nominati per un periodo superiore a tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della carica.

Il Consiglio elegge nel suo seno il presidente ed il Vice presidente, se non vi ha provveduto l'assemblea.

#### **Art. 28 - Competenze e poteri dell'organo amministrativo**

Gli amministratori sono investiti dei più ampi poteri per la gestione della società, esclusi solo quelli riservati all'assemblea dalla legge.

L'organo amministrativo può delegare parte delle proprie attribuzioni, ad eccezione delle materie previste dall'art. 2381 del codice civile, dei poteri in materia di ammissione, recesso ed esclusione dei soci e delle decisioni che incidono sui rapporti mutualistici con i soci, ad uno o più dei suoi componenti, oppure ad un Comitato esecutivo formato da alcuni dei suoi componenti, determinandone il contenuto, i limiti e le eventuali modalità di esercizio della delega.

Ogni 180 giorni gli organi delegati devono riferire all'organo amministrativo e al Collegio sindacale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, in termini di dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla cooperativa e dalle sue controllate.

È nei compiti del presidente convocare l'organo amministrativo, fissare l'ordine del giorno, coordinare i lavori e provvedere affinché i consiglieri siano informati sulle materie iscritte all'ordine del giorno.

#### **Art. 29 - Convocazioni e deliberazioni**

L'organo amministrativo è convocato dal presidente tutte le volte nelle quali vi sia materia su cui deliberare, oppure quando ne sia fatta domanda da almeno un terzo degli amministratori.

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

Le adunanze dell'organo amministrativo sono valide quando vi intervenga la maggioranza degli amministratori in carica.

Le riunioni dell'organo amministrativo si potranno svolgere anche per teleconferenza o audiovideoconferenza, a condizione che ciascuno dei partecipanti possa essere identificato da tutti gli altri e che ciascuno sia in grado di intervenire in tempo reale durante la trattazione degli argomenti esaminati, nonché di ricevere, trasmettere e visionare documenti.

Sussistendo queste condizioni, la riunione si considera tenuta nel luogo in cui si trova il presidente e dove deve pure trovarsi il segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del verbale sul relativo libro.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti. In caso di parità di voti la deliberazione proposta si intende approvata o non approvata a seconda di come ha votato chi presiede la seduta.

### **Art. 30 - Integrazione del Consiglio**

In caso di mancanza sopravvenuta di uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli nei modi previsti dall'art. 2386 del codice civile, purché la maggioranza resti costituita da amministratori nominati dall'assemblea.

Se viene meno la maggioranza degli amministratori, nominati dall'assemblea, quelli rimasti in carica devono convocare l'assemblea perché provveda alla sostituzione dei mancanti.

In caso di mancanza sopravvenuta di tutti gli amministratori, l'assemblea deve essere convocata d'urgenza dal Collegio sindacale, se nominato, il quale può compiere nel frattempo gli atti di ordinaria amministrazione. In caso di mancanza del Collegio sindacale, il Consiglio di amministrazione è tenuto a convocare l'assemblea e rimane in carica fino alla sua sostituzione.

### **Art. 31 - Compensi agli amministratori**

Spetta all'assemblea determinare i compensi dovuti agli amministratori e ai membri del Comitato esecutivo, se nominato. Spetta all'organo amministrativo, sentito il parere del Collegio sindacale, determinare il compenso dovuto agli amministratori investiti di particolari cariche.

### **Art. 32 - Rappresentanza**

Il presidente dell'organo amministrativo ha la rappresentanza della cooperativa di fronte ai terzi e in giudizio.

La rappresentanza della cooperativa spetta, nei limiti delle deleghe conferite, anche agli amministratori delegati, se nominati.

In caso di assenza o di impedimento del presidente, tutti i poteri a lui attribuiti spettano al vice presidente.

L'organo amministrativo può nominare direttori generali ed altri Istituti.

Il presidente, nei limiti delle deleghe allo stesso conferite, potrà conferire speciali procure, per singoli atti o categorie di atti, ad altri amministratori oppure ad estranei, con l'osservanza delle norme legislative vigenti al riguardo.

### **Art. 33 - Collegio sindacale**

Il Collegio sindacale, nominato se obbligatorio per legge o se comunque nominato dall'assemblea, si compone di tre membri effettivi, eletti dall'assemblea.

Devono essere nominati dall'assemblea anche due sindaci supplenti. Il presidente del Collegio sindacale è nominato dall'assemblea. I sindaci restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Essi sono rieleggibili. La retribuzione annuale dei sindaci è determinata dall'assemblea all'atto della nomina, per l'intero periodo di durata del loro ufficio.

### **Art. 34- Controllo contabile**

Il controllo contabile è esercitato da un revisore contabile o da una società di revisione, a scelta dell'assemblea dei soci.

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

L'attività di controllo contabile è documentata dall'organo di controllo contabile in un apposito libro, che resta depositato presso la sede della società.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2409-*bis*, comma 3 del codice civile l'assemblea potrà affidare il controllo contabile al Collegio sindacale, ove questo sia nominato.

## **TITOLO VI - CONTROVERSIE**

### **Art. 35 - Clausola arbitrale**

Sono devolute alla cognizione di arbitri rituali secondo le disposizioni di cui al d.lgs. n. 5/2003, nominati con le modalità di cui al successivo art. 35, salvo che non sia previsto l'intervento obbligatorio del pubblico ministero:

- a) tutte le controversie insorgenti tra soci o tra soci e società che abbiano ad oggetto diritti disponibili, anche quando sia oggetto di controversia la qualità di socio;
- b) le controversie relative alla validità delle deliberazioni assembleari;
- c) le controversie da amministratori, Liquidatori o sindaci, o nei loro confronti.

La clausola arbitrale di cui al comma precedente è estesa a tutte le categorie di soci, anche non cooperatori. La sua accettazione espressa è condizione di proponibilità della domanda di adesione alla cooperativa da parte dei nuovi soci. L'accettazione della nomina alla carica di amministratore, sindaco o liquidatore è accompagnata dalla espressa adesione alla clausola di cui al comma precedente.

### **Art. 36 - Arbitri e procedimento**

Gli arbitri sono in numero di:

- a) uno, per le controversie di valore inferiore ad Euro 20.000,00 (ventimila). Ai fini della determinazione del valore della controversia si tiene conto della domanda di arbitrato, osservati i criteri di cui agli artt. 10 e seguenti del codice di procedura civile;
- b) tre, per le altre controversie.

Gli arbitri sono scelti tra gli esperti di diritto e di settore e sono nominati dalla Camera Arbitrale di Milano.

In difetto di designazione, sono nominati dal presidente del tribunale nella cui circoscrizione ricade la sede.

La domanda di arbitrato, anche quando concerne i rapporti tra soci è comunicata alla società, fermo restando quanto disposto dall'art. 35, comma 1 del d.lgs. n. 5/2003.

Gli arbitri decidono secondo diritto.

Il lodo non è impugnabile, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 36 del d.lgs. n. 5/2003.

Gli arbitri decidono nel termine di mesi tre dalla costituzione dell'Organo arbitrale, salvo che essi proroghino detto termine per non più di una sola volta nel caso di cui all'art. 35, comma 2, d.lgs. n. 5/2003, nel caso in cui sia necessario disporre una c.t.u. o in ogni altro caso in cui la scadenza del termine possa nuocere alla completezza dell'accertamento o al rispetto del principio del contraddittorio.

Nello svolgimento della procedura è omessa ogni formalità non necessaria al rispetto del contraddittorio. Gli arbitri fissano, al momento della costituzione, le regole procedurali cui si atterranno e le comunicano alle parti. Essi, in ogni caso, devono fissare un'apposita udienza di trattazione.

Le spese di funzionamento dell'Organo arbitrale sono anticipate dalla parte che promuove l'attivazione della procedura.

### **Art. 37 - Esecuzione della decisione**

Fuori dai casi in cui non integri di per sé una causa di esclusione, la mancata esecuzione della decisione definitiva della controversia deferita agli arbitri è valutata quale causa di esclusione del socio, quando incida sull'osservanza dei suoi obblighi nei confronti della società o quando lasci presumere il venir meno della sua leale collaborazione all'attività sociale.

## **TITOLO VII - SCIoglIMENTO E LIQUIDAZIONE**

### **Art. 38 - Scioglimento anticipato**