

STATUTO

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA

Art. 1 (Costituzione e denominazione)

E' costituita con sede nel comune di Ravenna la Società cooperativa edilizia denominata "SNOOPY CASA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA".

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 2180 e potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea straordinaria, salvo il diritto di recesso per i soci dissenzienti.

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, in proprietà, in locazione o in godimento, anche con patto di futura assegnazione o riscatto.

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

La Cooperativa potrà operare anche con terzi.

La Cooperativa aderisce alla Confederazione Cooperative Italiane.

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:

- acquisire terreni, sia in proprietà, sia in diritto di superficie, per costruirvi fabbricati residenziali anche eventualmente integrati da unità immobiliari con altre destinazioni d'uso quali in particolare quelle aventi i requisiti di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modificazioni ed integrazioni;

- acquisire fabbricati e/o unità immobiliari già costruite da recuperare e/o da ristrutturare.

Detti immobili potranno anche essere inseriti o costituire programmi integrati di settore o complessi organici di insediamento, anche comprendenti a titolo esemplificativo: servizi sociali, asili nido, scuole, centri civici e commerciali, verde attrezzato, luoghi destinati ad attività culturali, ricreative e sportive;

- prestare servizi per la casa, quali servizi di amministrazione condominiale, manutenzioni, ect.

La Cooperativa potrà svolgere qualunque altra attività connessa ed affine a quelle sopra elencate, nonché compiere, con delibera del Consiglio di Amministrazione tutti gli atti e concludere ogni operazione di natura immobiliare, mobiliare, creditizia e finanziaria necessarie o utili al raggiungimento degli scopi sociali, o comunque sia, direttamente o indirettamente attinenti ai medesimi; in particolare potrà stipulare ipoteche o mutui con lo Stato, con gli Istituti di Credito, con Enti autorizzati dalla Legge e con società e Ditte private.

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.

La Cooperativa potrà inoltre compiere tutti gli atti e negozi giuridici necessari o utili alla realizzazione degli scopi sociali; in particolare potrà, inoltre, emettere strumenti finanziari ed assumere partecipazioni in altre imprese a scopo di stabile investimento e non di collocamento sul mercato.

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.

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, assegnazione di immobili ad uso abitativo o pertinenziale.

Si applica l'art. 2527 secondo comma, c.c., precisandosi che in nessun caso possono essere soci coloro che, secondo la valutazione dell'organo amministrativo, si trovino in concorrenza con l'attività svolta dalla società.

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;
- d) la espressa e separata dichiarazione di accettazione della clausola arbitrale contenuta negli artt. 39 e seguenti del presente statuto.

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.

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. 39 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.

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 con termine di almeno 30 giorni, non adempia al versamento del valore delle quote sottoscritte o ai pagamenti di somme dovute alla Società a qualsiasi titolo, ivi compreso il versamento della quota associativa annua prevista dall'art. 7 del presente statuto;
- e) che svolga o tenti di svolgere attività in concorrenza con la Cooperativa, senza l'esplicita autorizzazione dell'Organo amministrativo;
- f) che in qualunque modo arrechino un danno materiale o morale alla Società o fomentino in seno ad essa dissidi o disordini;
- g) che dichiarino alla Cooperativa il falso nella documentazione richiesta al fine dei requisiti, per l'assegnazione dell'alloggio e dei godimenti delle agevolazioni di legge.

Contro la deliberazione di esclusione il socio può proporre opposizione al Collegio arbitrale ai sensi degli artt. 39 e seguenti, 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 sono demandate alla decisione del Collegio arbitrale, regolato dagli artt. 39 e seguenti del presente statuto.

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 esclusivamente delle quote interamente liberate, eventualmente rivalutate a norma del successivo art. 22, comma 4, lett. c), la cui 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 quote 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 richiesta di liquidazione del capitale di spettanza, atto notorio, dichiarazione sostitutiva di atto notorio o 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. 6. 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 quote 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 quote 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), e), f) ed g), dovranno provvedere al

risarcimento dei danni e al pagamento dell'eventuale penale, ove determinata dal regolamento. Le quote eventualmente versate dal socio (prenotatario) 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 quote, 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 STRUMENTI FINANZIARI PARTECIPATIVI

Art. 15 (Emissione di strumenti finanziari)

Ferme restando le disposizioni di cui al Titolo III del presente statuto, la Cooperativa può emettere strumenti finanziari partecipativi secondo le regole fissate dal presente capo, da offrire in sottoscrizione ai soci o a terzi.

L'emissione degli strumenti finanziari partecipativi è deliberata dall'assemblea straordinaria dei soci, con la quale vengono stabiliti l'importo complessivo dell'emissione, le eventuali modalità di esercizio del diritto di opzione dei soci sulle azioni emesse, il prezzo di emissione, il termine minimo di durata del conferimento e la misura dei diritti patrimoniali o anche amministrativi ad essi attribuiti. L'assemblea straordinaria, in ossequio a quanto disposto dall'art. 2526 C.C., con modifica dell'atto costitutivo, può emettere altri strumenti finanziari partecipativi, disciplinando la misura dei diritti patrimoniali e di amministrazione ad essi attribuiti.

Art. 16 (Conferimento/apporto e imputazione degli strumenti finanziari)

I conferimenti dei possessori di strumenti finanziari partecipativi possono avere ad oggetto denaro, beni in natura o crediti e sono rappresentati da azioni nominative trasferibili del valore di €. 25,00 ciascuna.

Tali conferimenti confluiscono in una specifica sezione del capitale sociale della Cooperativa e attribuiscono la qualifica di socio finanziatore.

Art. 17 (Diritti amministrativi e patrimoniali dei possessori di strumenti finanziari)

Ai possessori di strumenti finanziari a cui spetta il diritto di voto è attribuito un numero di voti proporzionale al numero delle azioni sottoscritte, secondo criteri fissati dall'Assemblea straordinaria nella delibera di emissione.

In ogni caso, i possessori degli strumenti finanziari forniti di diritto di voto, non possono esprimere più di un terzo dei voti spettanti all'insieme dei soci presenti o rappresentati in ciascuna assemblea generale.

Qualora per qualunque motivo si superi tale limite, l'incidenza del voto sarà ridotta in capo al singolo possessore di strumenti finanziari, applicando un coefficiente correttivo determinato dal rapporto tra il numero massimo dei voti ad essi attribuibili per legge ed il numero di voti da essi portato.

Le azioni dei possessori di strumenti finanziari partecipativi sono remunerate nella misura stabilita dalla deliberazione dell'Assemblea straordinaria in sede di emissione dei titoli, fermi tuttavia restando i vincoli previsti dall'art. 2514 C.C..

I possessori di strumenti finanziari forniti di diritto di voto non possono eleggere più di un terzo degli Amministratori.

Art. 18 (Trasferibilità dei titoli)

Salvo che sia diversamente disposto dall'assemblea straordinaria in sede di emissione dei titoli, le azioni dei possessori di strumenti finanziari partecipativi possono essere trasferite esclusivamente previo gradimento dell'Organo amministrativo.

Il socio che intende trasferire le azioni deve comunicare all'Organo amministrativo il proposto acquirente e lo stesso deve pronunciarsi entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

In caso di mancato gradimento del soggetto acquirente indicato dal socio che intende trasferire i titoli, l'Organo amministrativo provvederà ad indicarne altro gradito e, in mancanza, il socio potrà vendere a chiunque.

Art. 19 (Recesso dei possessori di strumenti finanziari)

Oltre che nei casi previsti dall'art. 2437 C.C., ai possessori di strumenti finanziari partecipativi il diritto il recesso spetta qualora sia decorso il termine minimo di durata del conferimento stabilito dall'Assemblea in sede di emissione dei titoli.

In tutti i casi in cui è ammesso il recesso, il rimborso delle azioni dovrà avvenire per un importo pari al loro valore nominale, se corrisposto ad un socio cooperatore titolare degli strumenti finanziari stessi, mentre potrà avvenire per un importo pari al loro valore nominale, maggiorato della quota parte delle riserve divisibili nella misura stabilita dalla deliberazione dell'Assemblea straordinaria in sede di emissione dei titoli, se corrisposto ad un socio non cooperatore titolare degli strumenti finanziari.

TITOLO V PATRIMONIO SOCIALE ED ESERCIZIO SOCIALE

Art. 20 (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 quote ciascuna di valore non inferiore né superiore ai limiti di legge;

- dai conferimenti effettuati dai possessori di strumenti finanziari;

b) dalla riserva legale indivisibile formata con gli utili di cui all'art. 22 e con il valore delle quote eventualmente non rimborsate ai soci receduti o esclusi ed agli eredi di soci deceduti;

c) dall'eventuale sovrapprezzo delle quote 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. 21 (Vincoli sulle quote e loro alienazione)

Le quote non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari, né essere cedute con effetto verso la Società.

Spetta al socio quanto previsto dal 6° comma dell'art. 2530 c.c..

Art. 22 (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 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 31.01.92 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 31.01.92 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. 23 (Gestione mutualistica e ristorni)

Con uno o più regolamenti interni sono stabiliti i criteri, le regole e le condizioni per la partecipazione dei soci cooperatori alle assegnazioni degli alloggi e loro pertinenze ed eventualmente tutti gli altri criteri, regole e condizioni necessarie per disciplinare l'attività mutualistica e la vita sociale e quant'altro si rendesse necessario disciplinare.

Salvo diversa previsione regolamentare, per quanto concerne l'assegnazione degli alloggi sarà sempre adottato, oltre agli eventuali altri criteri di priorità, quello dell'anzianità di iscrizione a libro soci.

I regolamenti sono redatti dal Consiglio di Amministrazione ed approvati dalla assemblea ordinaria dei soci con le maggioranze previste per l'assemblea straordinaria.

La costituzione e l'esecuzione del rapporto mutualistico di assegnazione degli alloggi ai soci cooperatori, che costituisce rapporto contrattuale conseguente ma distinto dal rapporto societario, dovrà risultare per iscritto con la definizione delle condizioni economiche qualitative e col rispetto del principio della parità di trattamento.

Nella programmazione delle iniziative edificatorie la cooperativa determina i corrispettivi mutualistici dovuti dai soci cooperatori per l'assegnazione degli alloggi e loro pertinenze tenendo conto di tutti i costi esterni ed interni di realizzazione, delle spese generali, degli oneri finanziari e di un importo destinato sia a copertura dei rischi ed imprevisti di realizzazione sia al rafforzamento patrimoniale, al consolidamento ed allo sviluppo della cooperativa con l'obiettivo mutualistico di praticare possibilmente e fin dall'inizio dello scambio condizioni vantaggiose rispetto a quelle relative ad altre offerte di comparabile qualità dandosi così luogo al ristorno anticipato.

Il ristorno non è un diritto soggettivo del socio. Esso costituisce un ulteriore eventuale vantaggio mutualistico, attribuibile solo al termine del periodo di gestione, quale restituzione di una parte di quanto pagato per la definitiva assegnazione in proprietà dell'alloggio o per il godimento dell'alloggio e può essere ripartito esclusivamente tra i soci cooperatori in proporzione alla qualità e quantità degli scambi mutualistici, relativi alla assegnazione degli alloggi, effettivamente realizzati nell'esercizio cui il ristorno si riferisce.

Compete al consiglio di amministrazione, considerata la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della cooperativa, proporre all'assemblea la deliberazione di un eventuale ristorno ai soci cooperatori nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente e dalle disposizioni del presente statuto.

Nella formulazione della proposta il consiglio di amministrazione, oltre ad attenersi ai principi di corretta e prudente amministrazione, deve tenere conto degli impegni e programmi futuri della cooperativa, dei suoi obiettivi di perseguire lo sviluppo della attività mutualistica e delle conseguenti esigenze di patrimonializzazione, anche nell'interesse e tutela dei soci.

L'Assemblea, in sede di approvazione del bilancio, delibera sulla destinazione del ristorno che potrà essere attribuito mediante le seguenti forme, anche congiunte:

- erogazione diretta;
- aumento del valore della quota sociale detenuta da ciascun socio.

TITOLO VI ORGANI SOCIALI

Art. 24 (Organi)

Sono organi della Società:

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

Art. 25 (Assemblee)

Le Assemblee sono ordinarie e straordinarie.

La loro convocazione deve effettuarsi mediante avviso 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, comunicato ai soci almeno otto giorni prima dell'assemblea, con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento, quali lettera raccomandata A.R. o a mano controfirmata per ricevuta, fax o le-mail, espressamente comunicati dai soci e risultanti dal libro soci.

In alternativa, a discrezione dell'Organo Amministrativo, la loro convocazione può effettuarsi mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Resto del Carlino" o mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, almeno 15 giorni prima dell'adunanza.

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. 26 (Funzioni dell'Assemblea)

L'Assemblea ordinaria:

- 1) approva il bilancio e destina gli utili;
 - 2) delibera sulla emissione di strumenti finanziari
 - 3) procede alla nomina dell'Organo amministrativo;
 - 4) procede alla eventuale nomina dei Sindaci e del Presidente del Collegio sindacale e, ove richiesto, del soggetto deputato al controllo contabile;
 - 5) determina la misura dei compensi da corrispondere agli Amministratori, ai Sindaci e al soggetto deputato al controllo contabile;
 - 6) approva i regolamenti interni;
 - 7) delibera sulla responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci.
 - 8) 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. 22.

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 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. 27 (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 dei soci presenti o rappresentati, 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, 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. 28 (Votazioni)

Per le votazioni si procederà normalmente col sistema dellaalzata di mano, salvo diversa deliberazione dell'Assemblea.

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

Art. 29 (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 quote sottoscritte.

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

Per i possessori di strumenti finanziari si applica il precedente art. 17.

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 1 socio.

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

Art. 30 (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. 31 (Consiglio di amministrazione)

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di Consiglieri variabile da 3 a 9, 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 loro carica.

Gli Amministratori non possono permanere in carica per un numero di mandati consecutivi superiore a quello consentito dalla normativa vigente.

Il Consiglio elegge nel suo seno il Presidente ed il Vice presidente.

Art. 32 (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.

E' 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. 33 (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 dei presenti.

Art. 34 (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, decade l'intero Consiglio di Amministrazione e l'Assemblea che dovrà provvedere alla nomina del nuovo Consiglio è convocata d'urgenza dagli Amministratori rimasti in carica.

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. 35 (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. 36 (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.

L'Organo amministrativo può nominare Direttori generali, Institori e Procuratori speciali.

In caso di assenza o di impedimento del Presidente, tutti i poteri a lui attribuiti spettano al Vice

presidente.

Il Presidente, previa apposita delibera dell'Organo amministrativo, 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. 37 (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. 38 (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 VII CONTROVERSIE

Art. 39 (Clausola arbitrale)

Sono devolute alla cognizione di arbitri rituali secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 5/03, nominati con le modalità di cui al successivo art. 40, 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. 40 (Arbitri e procedimento)

Gli Arbitri sono in numero di:

- a) uno, per le controversie di valore inferiore ad €. 200.000,00. 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 promossa dalla Confcooperative.

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. 5/03.

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. 5/03, 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. 41 (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 VIII SCIoglimento E LIQUIDAZIONE

Art. 42 (Scioglimento anticipato)

L'Assemblea che dichiara lo scioglimento della Società nominerà uno o più Liquidatori stabilendone i poteri.

Art. 43 (Devoluzione patrimonio finale)

In caso di scioglimento della Società, l'intero patrimonio sociale risultante dalla liquidazione sarà devoluto nel seguente ordine:

- a rimborso del capitale sociale detenuto dai possessori di strumenti finanziari, per l'intero valore nominale, eventualmente rivalutato;
- a rimborso del capitale sociale effettivamente versato dai soci ed eventualmente rivalutato a norma del precedente art. 22, lett. c);
- al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, di cui all'art. 11 della legge 31.01.92, n. 59.

TITOLO IX DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Art. 44 (Regolamenti)

L'Organo Amministrativo dovrà predisporre i regolamenti interni, richiamati dal presente statuto ovvero dalla normativa vigente, o altri che riterrà opportuni per meglio disciplinare il funzionamento della cooperativa. In tutti i casi i regolamenti verranno sottoposti all'approvazione dell'assemblea con le maggioranze previste per le assemblee straordinarie.

Art. 45 (Principi di mutualità, indivisibilità delle riserve e devoluzione)

I principi in materia di remunerazione del capitale, di riserve indivisibili, di devoluzione del patrimonio residuo e di devoluzione di una quota degli utili annuali ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, sono inderogabili e devono essere di fatto osservati.

Art. 46 (Rinvio)

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

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