

## Statuto della società cooperativa edilizia

= LA CASA NEL PARCO - Società cooperativa edilizia =

### Articolo 1

E' costituita una società cooperativa retta dalle norme dettate dal codice civile in materia di società per azioni con la denominazione:

= LA CASA NEL PARCO - Società cooperativa edilizia =

La società ha sede legale in Avellino, all'indirizzo risultante dalla apposita iscrizione eseguita presso il Registro delle Imprese ai sensi dell'art. 111-ter delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Il trasferimento della sede legale nell'ambito dello stesso Comune, l'istituzione, la soppressione e la modificazione dell'ubicazione di eventuali sedi secondarie, uffici di rappresentanza, sedi operative ed amministrative, uffici contabili o amministrativi, agenzie, filiali, rappresentanze, succursali, anche all'estero (pur operando la società nel Mezzogiorno d'Italia) sono di competenza dell'organo amministrativo, che provvederà a depositare al Registro delle Imprese apposita dichiarazione.

La società potrà svolgere la sua attività anche con soggetti non soci, nel rispetto dei criteri di mutualità prevalente di cui agli artt. 2512 ss. c.c., le condizioni dei rapporti con i quali verranno stabilite dall'organo amministrativo valutate le esigenze dell'impresa cooperativa.

La società è obbligata al rispetto del principio della parità di trattamento, demandandosi all'organo amministrativo la facoltà, nei limiti della compatibilità con l'eventuale regolamento di cui all'art. 2521 c.c., di instaurare ed eseguire rapporti con i soci a condizioni tra loro diverse, valutata la diversa condizione dei soci stessi, le esigenze della cooperativa e quelle di tutti gli altri soci.

## Articolo 2

La durata della società è fissata sino al 31 dicembre 2040 e potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea straordinaria, salvo il diritto di recesso per i soci dissenzienti, che verrà comunicato all'organo amministrativo nei termini e per gli effetti di cui all'art. 2532 c.c.

## Articolo 3

La società cooperativa, senza alcuna finalità speculativa ma seguendo i principi della mutualità e nel rispetto di fatto della prevalenza dello scopo mutualistico di cui agli artt. 2512 e ss. c.c., da svolgere nei limiti della vigente normativa previo rilascio delle eventuali necessarie autorizzazioni da parte delle autorità competenti nonchè previa eventuale iscrizione in appositi Albi, ha per oggetto l'acquisizione in proprietà o in diritto di superficie di aree per la costruzione - in economia o con cottimi od appalti - di case ad uso di abitazione privata a termini ed ai sensi delle vigenti leggi per l'edilizia residenziale privata, sovvenzionata, agevolata o convenzionata da assegnarsi ai soci in proprietà divisa o indivisa, avvalendosi anche, se ritenuto utile o necessario, dei contributi statali o regionali o di qualsiasi altro contributo e delle agevolazioni creditizie previste dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni od integrazioni, o da altre leggi vigenti o future in materia di realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare e residenziale pubblica a contributo erariale o comunque relativi alla realizzazione di immobili residenziali non aventi requisiti per essere qualificati di lusso, e comunque di tutte le agevolazioni e disposizioni in materia di edilizia economica e popolare.

Per il conseguimento dello scopo sociale la società potrà:

a) realizzare alloggi e pertinenze (depositi, cantine, *garages*, posti auto) da assegnare ai soci in locazione con patto di futura vendita e di riscatto, in proprietà piena divisa o indivisa, in proprietà superficiaria o in godimento, ai sensi delle vigenti e future norme in materia, provvedendo a tutte le urbanizzazioni e le infrastrutture prescritte o comunque necessarie.

Gli alloggi saranno realizzati su aree congeniali all'attuazione del programma sociale, acquistate in proprietà o concesse in diritto di superficie (anche con patto di futura vendita o riscatto) alla società cooperativa da privati o da Enti pubblici;

b) provvedere, nei modi stabiliti da apposito regolamento, alla gestione, manutenzione ed amministrazione degli immobili realizzati od acquistati e degli spazi e dei servizi ad essi comuni, sia prima sia dopo l'assegnazione in proprietà divisa o indivisa ai soci;

c) contrarre mutui e finanziamenti bancari;

d) avvalersi dei contributi e provvidenze previsti dalle disposizioni di legge vigenti al momento della richiesta e concessi dalla Unione Europea, dallo Stato, dalle Regioni e da ogni altro Ente o persona giuridica, nonché dei finanziamenti previsti dalla legge 24 marzo 1989 n. 122 (c.d. legge Tognoli) e successive o similari norme in materia;

e) ricorrere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito edilizio indipendentemente dal contributo dello Stato, delle Regioni e di altro ente o persona giuridica.

La società si propone inoltre di diffondere i principi della cooperazione e della mutualità, rafforzare nei rapporti tra i soci e tra questi e gli altri lavoratori i principi del mutuo aiuto ed i legami di solidarietà.

La società potrà svolgere la sua attività anche con soggetti non soci, nel rispetto dei criteri di mutualità prevalente di cui agli artt. 2512 ss. c.c.

Nei limiti della necessità e strumentalità al conseguimento degli scopi sociali, comunque sia direttamente sia indirettamente attinenti ai medesimi, la società potrà compiere tutte le

operazioni contrattuali di natura mobiliare ed immobiliare, nonché di natura finanziaria ed industriale utili al suo funzionamento ed all'esercizio della sua attività, compresi l'acquisto, anche a mezzo di permuta, la ricostruzione, la riqualificazione e la vendita di beni immobili, l'apertura di conti correnti bancari, l'emissione di cambiali, l'assunzione di mutui con o senza garanzie reali e la concessione di fidejussioni, avalli ed ipoteche a favore di enti e società a cui la cooperativa aderisce nonché a favore di altre cooperative, e potrà stimolare lo spirito di previdenza e di risparmio tra i soci per la raccolta di prestiti effettuata esclusivamente ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale nei limiti e con le modalità previsti dalla vigente normativa.

Potrà inoltre assumere interessenze e/o partecipazioni sotto qualsiasi forma in imprese con scopi analoghi, affini, complementari o funzionali ai propri, costituire o partecipare ad altre società, enti o consorzi al fine di meglio perseguire l'oggetto sociale e lo scopo mutualistico, e comunque non quale attività prevalente ed escluso tassativamente il collocamento di partecipazioni; potrà consociarsi ad altre cooperative, aderire a consorzi di cooperative ovvero ad una delle associazioni di rappresentanza riconosciute del movimento cooperativo.

La società potrà inoltre effettuare l'emissione di strumenti finanziari privi di diritti di amministrazione da offrire solo ad investitori qualificati ovvero ai soci, nell'ipotesi di cui al successivo art. 14 dello statuto, cui riportare privilegi nella ripartizione degli utili e nel rimborso del capitale nel rispetto dell'art. 2514 c.c.

Sono escluse dall'oggetto sociale le attività riservate ai sensi della vigente o futura normativa.

La società è comunque disciplinata e intende operare nell'ambito delle norme generali sulla cooperazione e dei principi di mutualità previsti dalle vigenti leggi dello Stato in materia.

#### Articolo 4

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

Nella esecuzione dei rapporti mutualistici tutti i soci hanno uguali diritti e doveri e deve essere rispettato il principio della parità di trattamento.

Possono assumere la qualifica di soci coloro che:

- hanno la maggiore età e la piena capacità di agire, salva autorizzazione dell'Autorità Giudiziaria;
- appartengano alle Forze dell'Ordine, alle Forze Armate, al Corpo dei Vigili del Fuoco, nonché gli impiegati dello Stato, i dipendenti di Enti Pubblici e privati, commercianti, artigiani e liberi professionisti, che, coerentemente con lo scopo mutualistico e con l'attività svolta dalla cooperativa, siano 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.

Sono soci fondatori coloro che risultano firmatari dell'atto costitutivo; sono soci ordinari coloro che, avendo presentato domanda di ammissione a norma dell'articolo successivo, siano stati iscritti nel libro soci.

Non possono essere soci della società coloro che esercitano imprese in concorrenza con quella della cooperativa.

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, ovvero mediante appositi atti deliberativi dell'assemblea dei soci.

I soci ammessi successivamente saranno iscritti dopo l'ultimo socio in graduatoria secondo la data di versamento delle quote dovute in base alla determinazione del Consiglio di Amministrazione, mentre potranno assumere lo stesso posto in graduatoria, già attribuito al socio cui subentrano, solo se a favore dello stesso sia stata già deliberata l'assegnazione del

relativo alloggio da parte del Consiglio di Amministrazione.

Prima di tale momento, la cooperativa, con regolamento approvato dall'assemblea dei soci, può altresì concordare particolari graduatorie, anche in accordo 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.

#### Articolo 5

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

- a) l'indicazione del nome, del cognome, della residenza, della data e luogo di nascita, della professione;
- 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.

Alla domanda di ammissione di cui innanzi deve essere allegata dichiarazione sostitutiva redatta dall'aspirante socio ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attestante il possesso dei requisiti specifici previsti per il programma costruttivo prescelto.

L'Organo amministrativo, delibera sulla domanda secondo criteri non discriminatori, coerenti con lo scopo mutualistico e l'attività economica svolta, e la specificità del programma costruttivo prescelto.

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 sessanta (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 sessanta (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, illustra le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovi soci.

#### Articolo 6

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:

- della quota di capitale sottoscritta;
- 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 (eventualmente per l'acquisizione delle aree e per la costruzione dei fabbricati);
- 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.

#### Articolo 7

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

#### Articolo 8

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;
- c) che intenda consentire il subentro, nel suo numero di iscrizione nel libro dei soci e nelle relative graduatorie, di un figlio in possesso dei requisiti richiesti dallo statuto in relazione al programma costruttivo prescelto, sempre previa deliberazione di ammissione da parte dell'Organo Amministrativo, secondo quanto previsto al precedente art. 5.

E' vietato il recesso parziale.

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 sessanta (60) giorni dalla ricezione.

Se non sussistono i presupposti del recesso, gli Amministratori devono darne immediata comunicazione al socio.

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 di riserva.

#### Articolo 9

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 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 sessanta (60) giorni per adeguarsi;
- d) che, previa intimazione da parte dell'Organo amministrativo con termine di almeno quindici giorni, non adempia 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;
- f) che arrechi, in qualunque modo, danni alla società od assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per il corretto funzionamento della società.

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.

#### Articolo 10

Le deliberazioni assunte in materia di recesso ed esclusione sono comunicate ai soci destinatari mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'impugnazione dei menzionati provvedimenti è promossa, a pena di decadenza, con atto pervenuto alla Cooperativa a mezzo raccomandata entro sessanta (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.

#### Articolo 11

I soci receduti od esclusi hanno diritto al rimborso esclusivamente delle azioni interamente liberate, eventualmente rivalutate a norma del successivo art. 17, 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 centoottanta (180) giorni dall'approvazione del bilancio stesso.

#### Articolo 12

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 richiesta di liquidazione del capitale di spettanza, atto notorio o altra idonea documentazione, dalla quale risultino gli aventi diritto.

Nell'ipotesi di più eredi o legatari essi, entro sei (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, c.c.

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. 7.

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

### Articolo 13

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 cinque (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 società 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 c.c.

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.

#### Articolo 14

L'emissione di obbligazioni - ai sensi degli artt. 2410 e ss. c.c. - e di strumenti finanziari partecipativi è deliberata dall'assemblea straordinaria dei soci, la quale, con apposito regolamento, stabilirà 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, le modalità del rimborso.

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.

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.

#### Articolo 15

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 duecentocinquantotto (€ 258,00).

Le azioni complessivamente detenute da ciascun socio non possono essere inferiori né superiori ai limiti di legge.

La società può avvalersi della facoltà di non emettere i titoli azionari;

- 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, ovvero per deliberazione assembleare non possono essere ripartite tra i soci cooperatori 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 c.c.

#### Articolo 16

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 sessanta (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.

#### Articolo 17

L'esercizio sociale va dall'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 centoventi (120) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centoottanta (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 dell'eccedenza attiva del bilancio (utili netti attuali) destinandola:

a) non meno del trenta per cento (30%) al fondo di riserva legale, mai divisibile tra i soci sotto qualsiasi forma, sia durante la vita della società, sia all'atto del suo scioglimento.

Qualora norme successive dovessero prevedere destinazioni maggiori o minori al fondo di riserva legale, il presente statuto deve ritenersi sin da ora modificato *ope legis* in senso conforme;

b) una quota dei detti utili netti annuali, di importo non inferiore alla quota percentuale minima prevista dalle leggi vigenti, dovrà essere corrisposta ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione costituiti dalle associazioni nazionali di rappresentanza, assistenza e tutela del movimento cooperativo, e comunque nella misura e con le modalità previste dalla legge;

c) a fini mutualistici, nella misura che verrà stabilita dall'assemblea che approva il bilancio;

d) con i dividendi che restano, e comunque per una percentuale non superiore a quella

prevista da norme inderogabili attuali o future, sarà retribuito il capitale sociale versato, assegnando ai soci cooperatori un dividendo ragguagliato al capitale effettivamente versato, inderogabilmente non superiore alla percentuale ammessa dall'art. 2514, comma 1, lett. a), c.c. e dalle ulteriori disposizioni legislative fiscali ai fini della presunzione di esistenza dei requisiti mutualistici agli effetti tributari. Allo stato, è fatto divieto di distribuire ai soci dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato.

L'assemblea può deliberare che i dividendi spettanti ai soci a norma del precedente punto siano trattenuti dalla società ed accreditati a ciascuno di essi in conto nuove quote ovvero potrà in alternativa effettuare l'emissione di strumenti finanziari privi di diritti di amministrazione da offrire ai soci, cui riportare privilegi nella ripartizione degli utili e nel rimborso del capitale nel rispetto dell'art. 2514 c.c.

Gli utili non assegnati come sopra, ai sensi dell'art. 2545 *quater* c.c. e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2545 *quinquies* c.c., nella misura che verrà stabilita dall'assemblea che approva il bilancio, verranno destinati alla costituzione o all'incremento di fondi di riserva straordinaria od al fondo per lo sviluppo tecnologico o per la ristrutturazione o per il potenziamento aziendale.

La parte dei residui attivi non destinata a fondi mutualistici, non destinata a riserva straordinaria e non distribuita ai soci, deve essere destinata ai fini mutualistici e cioè alla copertura di spese per la realizzazione di scopi di previdenza o mutualità, cooperazione ed istruzione cooperativa, prescelti dall'assemblea con criteri e modalità da disciplinarsi con eventuale apposito regolamento interno.

Ai sensi dell'art. 2514, comma 1, lett. c), c.c., le riserve di qualsiasi tipo e comunque costituite non possono essere ripartite tra i soci cooperatori sotto qualsiasi forma, sia durante

la vita della società sia al suo scioglimento, salve le eccezioni ammesse dalla legge.

Ai sensi dell'art. 2514, comma 1, lett. b), c.c., è fatto divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi.

Gli eventuali ristorni sono ripartiti tra i soci proporzionalmente alla quantità e qualità degli scambi mutualistici, ai sensi dell'art. 2545 *sexies* c.c., con le modalità fissate in apposito regolamento da approvarsi dall'assemblea dei soci

#### Articolo 18

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

#### Articolo 19

Sono organi della Società:

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

#### Articolo 20

Le Assemblee sono ordinarie e straordinarie.

La loro convocazione deve effettuarsi mediante lettera raccomandata A.R. - ovvero con

mediante altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento - almeno quindici (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.

#### Articolo 21

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 sottopongano alla sua approvazione, facendone domanda scritta agli Amministratori.

In questo ultimo caso, la convocazione deve avere luogo senza ritardo e comunque non oltre sessanta 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 c.c.

#### Articolo 22

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 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.

È consentita l'espressione del voto mediante corrispondenza.

#### Articolo 23

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

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

#### Articolo 24

Nelle Assemblee hanno diritto al voto coloro che risultano iscritti nel libro dei soci da almeno novanta (90) giorni e che siano in regola con tutti i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla società e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione.

Ciascun socio 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 c.c.

Ciascun socio cooperatore non può rappresentare più di due soci.

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

## Articolo 25

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.

## Articolo 26

La società è amministrata da un Consiglio di amministrazione composto di tre membri.

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 e sono rieleggibili.

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

## Articolo 27

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 c.c., 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 centottanta (180) giorni gli organi delegati devono riferire all'Organo amministrativo e al Collegio sindacale - ove nominato - 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.

#### Articolo 28

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 cinque (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 deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti.

#### Articolo 29

In caso di mancanza sopravvenuta di uno o più Amministratori, gli altri provvedono a sostituirli nei modi previsti dall'art. 2386 c.c., 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.

#### Articolo 30

Spetta all'Assemblea determinare i compensi dovuti agli Amministratori e ai membri del Comitato esecutivo, se nominato.

Spetta all'Organo amministrativo, sentito il parere dell'organo di controllo, determinare il compenso dovuto agli Amministratori investiti di particolari cariche.

#### Articolo 31

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, Istitutori 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.

#### Articolo 32

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.

#### Articolo 33

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.

#### Articolo 34

L'assemblea che dichiara lo scioglimento della società nominerà uno o più liquidatori stabilendone i poteri.

#### Articolo 35

In caso di scioglimento della società, l'intero patrimonio sociale risultante dalla liquidazione, dedotti il solo capitale versato e rivalutato ed i dividendi eventualmente maturati, sarà devoluto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, di cui all'art. 11 della legge 31 gennaio 92 n. 59.

#### Articolo 36

L'organo amministrativo potrà 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.

#### Articolo 37

Le clausole mutualistiche sopra estese ed 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.

#### Articolo 38

Qualunque controversia insorgesse tra i soci, o fra essi e la società, o tra gli eredi dei soci e la società, ovvero tra la società e l'organo amministrativo o il liquidatore o i sindaci, o tra alcuni di essi, circa l'interpretazione e l'esecuzione dei patti sociali, ovvero tra i consiglieri o tra l'organo amministrativo e la società, sarà devoluta alla competenza dell'Autorità Giudiziaria ordinaria.

In caso di lite avente ad oggetto i rapporti di cui all'art. 1, comma 1, lett. a), b) e c), del D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 5, il relativo giudizio sarà preceduto da un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di Conciliazione costituito presso la Camera di Commercio di Avellino, ai sensi degli artt. 38 ss. del citato D.Lgs. 5/2003. L'incontro di conciliazione avverrà ad istanza della parte diligente dinanzi ad un Conciliatore in possesso dei requisiti di legge e nominato secondo quanto stabilito dal regolamento di conciliazione predisposto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Avellino, al quale espressamente si rinvia. Il procedimento è riservato e si svolgerà secondo quanto stabilito dall'art. 40 del citato D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 5. Per quanto non previsto, si applicano le disposizioni di cui al citato D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 5 e successive modificazioni ed

integrazioni.

#### Articolo 39

Per quanto non previsto dal presente statuto, valgono le vigenti norme di legge sulle società cooperative e, per quanto non previsto dal titolo VI del codice civile contenente la “disciplina delle società cooperative”, a norma dell’art. 2519 c.c. si applicano, in quanto compatibili, le norme delle società per azioni.

Firmato: Sabato Buonovino; Fabrizio Virginio Pesiri (sigillo),