

STATUTO COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE “CASA DEGLI ALBERI”

ART. 1 - DENOMINAZIONE E SEDE

E' costituita la Cooperativa denominata “**Casa degli Alberi**” – Società Cooperativa edilizia di abitazione”.

La Cooperativa ha sede nel Comune di **PONTEDERA (PI)**, all'indirizzo risultante dalla apposita iscrizione eseguita presso il registro delle Imprese a sensi dell'art. 111-ter delle Disposizioni di Attuazione del codice civile.

La Cooperativa potrà istituire e sopprimere, con delibera dei competenti organi statutari a norma di legge, 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 delibera dell'Assemblea Straordinaria.

ART. 3 – SCOPO MUTUALISTICO – PRINCIPI ISPIRATORI E FINALITÀ

Lo scopo che i soci intendono perseguire è quello di ottenere, nell'ambito dell'oggetto sociale, tramite la gestione in forma associata, a condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, il soddisfacimento dei propri bisogni abitativi, con particolare riferimento all'edilizia ecosostenibile ed alle nuove forme di Eco-Condomini, Co-Housing ed Eco-Villaggi.

La Cooperativa ispira la propria azione a principi di solidarietà, equità, libertà, sostenibilità, partecipazione, pace, fratellanza e mutualità, senza fini di speculazione privata.

La Cooperativa è disciplinata dalle disposizioni in materia di società cooperative e, per quanto da esse non disciplinato, dalle disposizioni relative alle società a responsabilità limitata.

Le finalità principali che i soci della Cooperativa intendono perseguire tramite la gestione in forma associata sono:

1. realizzare programmi di insediamenti abitativi, sia in ambienti urbani che rurali, qualificabili come cohousing o comunque ispirati ai principi del cohousing;
2. perseguire un approccio sostenibile e solidale al tema dell'abitare, attraverso l'impiego di tecniche di bioedilizia ad elevato risparmio energetico, l'utilizzazione comune di spazi esterni e locali, il mutuo aiuto tra gli abitanti degli insediamenti realizzati;
3. sviluppare una convivenza pacifica e allo stesso tempo coesa negli insediamenti abitativi costruiti, ricercando l'integrazione con la comunità locale già esistente;
4. assegnare i fabbricati realizzati e le pertinenze relative in proprietà ai soci oppure, previo assenso del Consiglio di Amministrazione, assegnarli in godimento a proprietà indivisa o in locazione anche con patto di futura vendita;
5. migliorare la condizione abitativa del socio nel tempo, con nuove più esaustive soluzioni relative alla tipologia, dimensione, localizzazione od altro fattore, senza quindi esaurire il rapporto societario con la prima assegnazione;
6. gestire gli spazi comuni del cohousing, una volta ultimati, per attività pubbliche e private, rivolte anche a persone non facenti parte della cooperativa, aventi finalità culturali, educative, di promozione sociale, ludico-ricreative e di economia solidale;
7. promuovere e diffondere, anche successivamente alla realizzazione delle abitazioni, lo strumento del cohousing come nuova modalità di abitare sociale, unitamente ai sottesi principi di solidarietà, sostenibilità – nelle sue diverse accezioni – e cooperazione.

La Cooperativa potrà partecipare al rafforzamento e allo sviluppo del movimento cooperativo italiano, anche aderendo, su deliberazione del Consiglio di Amministrazione, ad Associazioni territoriali e settoriali del movimento cooperativo, nonché ad altri organismi economici o sindacali di natura mutualistica.

La Cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non soci.

Riguardo ai rapporti mutualistici la Cooperativa deve rispettare il principio della parità di trattamento tra i soci ordinari.

ART. 4 – OGGETTO

La Cooperativa ha per oggetto principale le seguenti attività:

1. realizzazione e assegnazione ai soci, in proprietà od altro diritto reale di godimento, ovvero,

previo assenso del Consiglio di Amministrazione, in locazione od altre forme contrattuali, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti per la realizzazione delle finalità sociali;

2. acquistare ed alienare aree anche a mezzo di permuta; ottenere il diritto di superficie su aree di proprietà di enti pubblici e privati; acquistare ed alienare immobili, anche se locati o da demolire, risanare, ristrutturare o completare, nonché costituire o acquisire l'usufrutto sugli stessi;

3. costruire ed effettuare interventi di manutenzione, recupero, ricostruzione di immobili e di riqualificazione urbana ed extraurbana, sia mediante appalto ad imprese di costruzione, sia direttamente in economia, acquistando direttamente i materiali, i componenti e gli impianti necessari per la loro realizzazione e manutenzione o recupero;

4. contrarre mutui e finanziamenti di altra natura, anche con garanzia ipotecaria, e compiere tutte le operazioni bancarie e finanziarie finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale, comprese l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari e la emissione di cambiali;

5. stipulare contratti di assicurazione, sia nell'interesse della Cooperativa che dei soci;

6. stipulare contratti con i singoli soci finalizzati a regolare i trasferimenti finanziari dal socio verso la cooperativa finalizzati alla realizzazione degli spazi comuni e della sua abitazione;

7. concedere ed ottenere avalli, fidejussioni, ipoteche ed analoghe garanzie nell'interesse della Cooperativa o dei soci, purché relative ad operazioni finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale;

8. avvalersi di tutte le agevolazioni vigenti in materia di edilizia residenziale e non residenziale, con l'osservanza delle condizioni e dei vincoli previsti dalle disposizioni che le disciplinano;

9. mettere a disposizione dei soci, anche attraverso soggetti terzi, servizi diretti a soddisfare bisogni di natura amministrativa, culturale, sociale e ricreativa quali ad esempio: gestione ed amministrazione condominiale dei complessi abitativi realizzati, attività ricreative e culturali, campi gioco;

10. ricevere prestiti dai soci destinati al conseguimento dell'oggetto sociale nei limiti ed alle condizioni previste dallo Statuto e dal regolamento sul prestito sociale in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia;

11. alienare a soci e a terzi le unità immobiliari, concederle in diritto di godimento o locarle;

12. consorzarsi, anche eventualmente senza la costituzione di un'organizzazione con attività esterna, con altre cooperative per lo svolgimento e il coordinamento delle attività e dei servizi di comune interesse; 13. partecipare a gruppi cooperativi paritetici di cui all'articolo 2545 septies del codice civile;

14. aderire ad associazioni, fondazioni ed enti allo scopo di facilitare il conseguimento dell'oggetto sociale;

15. realizzare esperimenti e impianti per lo sfruttamento e l'impiego di energia alternativa, il recupero idrico ed il risparmio energetico, nonché sperimentare e realizzare nuove tecnologie e tipologie di costruzione, in particolare con utilizzo di legno, paglia, canapa e altri materiali naturali ad elevata efficienza energetica;

16. organizzazione e gestione, nell'ambito dei complessi immobiliari realizzati, di attività e strutture a carattere educativo e sociale, anche in convenzione con enti pubblici;

17. partecipare a bandi emanati da Enti pubblici per l'ottenimento di finanziamenti e contributi da destinare al conseguimento dell'oggetto sociale;

18. gestire gli spazi e i locali di proprietà indivisa dei soci assegnatari anche allo scopo di ridurre i costi di gestione a carico dei soci stessi;

19. svolgimento di attività di supporto e consulenza gestionale ed amministrativa nei confronti di Enti che perseguono iniziative nei medesimi settori di attività;

20. organizzazione di manifestazioni culturali, rassegne, incontri, dibattiti, convegni, manifestazioni sportive e di spettacolo, fiere e mostre, nei limiti delle finalità di cui all'articolo 3 dello Statuto;

21. altre attività complementari o strumentali rispetto a quelle sopra elencate.

Per la realizzazione delle finalità e dell'oggetto sociale, la cooperativa può compiere tutti i contratti, le operazioni o atti di natura immobiliare, mobiliare e finanziaria ed avvalersi di tutti gli strumenti, rapporti ed apporti previsti o ammessi dalle disposizioni in vigore.

ART. 5 – ELABORAZIONE PARTECIPATA DEI PROGETTI ARCHITETTONICI

I progetti architettonici e la distribuzione dei fabbricati sui terreni saranno elaborati in modalità partecipata, ferma restando la responsabilità finale di un tecnico abilitato per le soluzioni

individuate.

I progetti saranno improntati a tecniche e criteri di bioarchitettura e bioedilizia, con soluzioni finalizzate a risparmio energetico e basso impatto ambientale, prevedendo, se possibile e sostenibile, l'utilizzo di componenti in legno, nonché materiali di recupero e/o materiali provenienti da filiera corta certificata.

ART. 6 - REGOLAMENTI

Il Consiglio di Amministrazione predispone i regolamenti interni, richiamati dal presente Statuto ovvero dalla normativa vigente, o altri che riterrà opportuni per meglio disciplinare il funzionamento della Cooperativa.

In particolare saranno predisposti i seguenti regolamenti:

- a) Regolamento per l'assegnazione/attribuzione degli alloggi;
- b) Regolamento condominiale e per la gestione delle parti comuni;
- c) Regolamento per la raccolta del prestito fra i soci;
- d) Regolamento per l'attività mutualistica dei soci, per la disciplina organizzativa, sociale, lavorativa, di volontariato, l'articolazione in categorie di soci, il funzionamento tecnico e quello amministrativo.

I regolamenti, conformi alle disposizioni di legge e al presente Statuto, verranno sottoposti all'approvazione dell'assemblea con le maggioranze previste per le assemblee straordinarie.

ART. 7 - REQUISITI DEI SOCI

I soci della Cooperativa si suddividono in quattro categorie: soci fondatori, soci ordinari, soci sovventori e soci in prova.

I soci fondatori sono i soci firmatari dell'atto costitutivo; ad essi, ancorché non espressamente citati, competono gli stessi diritti dei soci ordinari, oltre alla possibilità di avvalersi, anche all'esterno dell'organizzazione, del titolo di socio fondatore.

Il numero dei soci ordinari e fondatori non può essere inferiore al numero minimo richiesto per legge o per l'iscrizione all'Albo nazionale delle Società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.

Possono essere soci le persone fisiche, che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Cooperativa, che non esercitino in proprio imprese identiche con quella della Cooperativa e che condividano i principi e le finalità del presente Statuto.

I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la Cooperativa si avvalga non costituiscono requisiti per la assunzione della qualità di socio, ma unicamente per beneficiare delle attività e servizi mutualistici realizzati con il ricorso a tali agevolazioni.

I "soci sovventori" sono soci sovventori ai sensi dell'articolo 2526 del codice civile, i cui diritti ed obblighi sono disciplinati dal presente articolo. Il numero dei soci ammessi a tale categoria speciale non potrà in ogni caso superare il numero totale dei soci ordinari; potranno esservi ammessi soggetti in grado di contribuire al raggiungimento degli scopi sociali.

Il socio appartenente alla categoria dei soci sovventori ha diritto di voto limitatamente alle deliberazioni relative all'approvazione del bilancio e nelle deliberazioni che riguardano ambiti diversi dalle realizzazioni edilizie e dagli atti ad esse connessi, riferibili quindi alle sole finalità di cui ai punti 6 e 7 dell'art.3.

I soci appartenenti alla categoria speciale dei soci sovventori possono essere eletti nel Consiglio di Amministrazione in misura non superiore ad un quarto del numero complessivo dei consiglieri.

Le persone che presentano domanda di ammissione a socio ordinario, sono ammesse nella categoria speciale di socio in prova, per disporre del tempo necessario ad acquisire la conoscenza:

- delle implicazioni che un progetto di cohousing comporta nel proprio stile di vita;
- dei contenuti dei progetti in essere e della relativa documentazione;
- delle modalità organizzative e funzionali della Cooperativa, con particolare riguardo alle peculiari metodologie decisionali;
- della reale affinità con i soci già presenti.

Nel periodo di prova, in cui rimane sospeso anche il versamento della quota sociale, i soci di tale categoria speciale possono partecipare alle assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, anche con diritto di intervento, ma senza diritto di voto.

La permanenza nella categoria di socio in prova si estende per un periodo minimo di un (1) mese e

massimo di dodici (12) mesi, in relazione all'effettiva partecipazione alle attività sociali e ad una valutazione consensuale, da parte del socio in prova e del Consiglio di Amministrazione, rispetto all'acquisizione degli elementi di conoscenza sopra evidenziati. La conclusione del periodo di prova risulta da apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione, controfirmata anche dal socio interessato, a seguito della quale potrà essere prodotta la domanda di ammissione a socio ordinario.

Decorso il periodo massimo di dodici (12) mesi senza che sia intervenuta la deliberazione di cui al paragrafo precedente, se il socio conferma la propria volontà di adesione, deve comunque essere attivato il procedimento di ammissione ordinaria.

Oltre che nei casi previsti dalla legge e dall'articolo 15 del presente statuto, il socio appartenente ad una categoria speciale può recedere in qualsiasi momento con un preavviso di almeno tre mesi. Il recesso ha effetto tanto riguardo al rapporto sociale che al rapporto mutualistico, allo spirare del suddetto termine.

Al socio appartenente alla categoria speciale, per quanto non previsto nel presente titolo, si applicano le disposizioni dei soci ordinari.

ART. 8 - DOMANDA DI AMMISSIONE A SOCIO

Chi intende essere ammesso come socio dovrà presentare al Consiglio di Amministrazione domanda scritta, che dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, residenza, domicilio, professione, codice fiscale e, se diverso dal domicilio, il luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della Cooperativa; recapiti e-mail e cellulare ai quali si chiede di ricevere le comunicazioni sociali;
2. l'impegno a sottoscrivere la quota sociale, nella misura stabilita dall'assemblea dei soci, entro i limiti di legge e con eventuale sovrapprezzo;
3. la dichiarazione di attenersi al presente statuto ed ai re-golamenti interni, dei quali dichiara di aver preso visione, nonché alle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali;
4. l'indicazione se il socio intende essere ammesso quale socio ordinario o socio sovventore;
5. se la domanda è rivolta ad assumere la qualifica di socio ordinario, dovrà inoltre essere indicato se vi è l'interesse ad assumere la qualifica di pre-assegnatario di alloggio, nonché la sussistenza degli elementi di conoscenza acquisiti nel periodo di prova.

Per la domanda di ammissione a socio in prova, è sufficiente l'indicazione dei dati di cui al precedente punto 1.

Il Consiglio di Amministrazione, accertata l'esistenza dei requisiti di cui all'art. 7 del presente statuto e l'inesistenza di cause di incompatibilità ivi indicate, delibera sulla domanda e stabilisce le modalità ed i termini per il versamento della quota sociale. La delibera d'ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli amministratori nel libro soci dopo che da parte del nuovo ammesso sia stato effettuato il versamento della quota sociale, secondo le modalità e nei termini definiti dalla delibera di ammissione.

Trascorso un mese dalla data di comunicazione d'ammissione senza che sia stato effettuato detto versamento, la delibera diventerà inefficace.

In caso di rigetto della domanda d'ammissione, il Consiglio di Amministrazione deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso, l'aspirante socio può, entro sessanta giorni dalla comunicazione, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci l'assemblea dei soci in occasione della sua prima successiva convocazione. Nel caso di deliberazione assembleare difforme da quella del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo è tenuto a recepire quanto stabilito dall'assemblea con deliberazione da assumersi entro trenta giorni dalla data dell'assemblea stessa.

Il Consiglio di Amministrazione illustra nella relazione al bilancio le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci.

ART. 9 - QUOTE DI ADESIONE

Il capitale sociale è costituito da quote che sono sempre nominative e non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli, né essere cedute con effetto verso la Cooperativa, fatto salvo quanto previsto all'art.2530, sesto comma del Codice Civile (preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione).

La partecipazione sociale del socio è rappresentata da una quota del valore nominale di Euro duecentocinquanta virgola zerozero (250,00).

Il valore della partecipazione di ciascun socio non può essere inferiore al valore minimo, né superiore ai limiti stabiliti dalla legge.

Per i soci diversi dai soci fondatori, il Consiglio di Amministrazione potrà istituire un sovrapprezzo, a parziale compensazione di tutte le attività di avviamento poste in essere dai soci fondatori.

ART. 10 - OBBLIGHI DEI SOCI

I soci ordinari sono obbligati:

1. al versamento della quota di capitale sottoscritta con le modalità e nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione;
2. all'osservanza dello Statuto, dei regolamenti interni e delle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali;
3. a rispettare puntualmente gli impegni assunti con gli atti contrattuali che disciplinano i rapporti in corso con la Cooperativa aventi natura corrispettiva, obbligatoria e continuativa, nonché al versamento degli apporti finanziari e dei corrispettivi relativi ai programmi costruttivi a cui partecipi, con le modalità previste delle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali;
4. a partecipare attivamente alle attività sociali, entro i limiti degli impegni professionali e familiari.

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 o PEC alla Cooperativa.

ART. 11-- DIRITTI DEI SOCI

I soci hanno diritto di esaminare il libro dei soci, il libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'assemblea e di ottenerne estratti a proprie spese.

Quando almeno un decimo del numero complessivo dei soci lo richieda, gli stessi hanno inoltre diritto ad esaminare il libro delle adunanze e delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione e il libro delle deliberazioni del comitato esecutivo, se costituito. L'esame deve essere svolto attraverso un rappresentante, eventualmente assistito da un professionista di sua fiducia.

Tali diritti non spettano ai soci in mora per la mancata esecuzione dei conferimenti o inadempienti rispetto alle obbligazioni contratte con la Cooperativa.

ART. 12 – PRE-ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI AI SOCI

I soci possono acquisire, su richiesta, il titolo di pre-assegnatari degli edifici da realizzare o realizzati, in base all'anzianità di iscrizione alla Cooperativa come socio ordinario, senza computare il periodo di permanenza nella categoria speciale di socio in prova, a condizione che vi sia spazio edificatorio utile per la realizzazione dell'alloggio ovvero che vi siano alloggi realizzati resi liberi da precedenti assegnatari.

La Cooperativa predisporrà un piano di realizzazione del cohousing che prevede un preciso apporto finanziario da parte di ciascun socio pre-assegnatario, finalizzato all'acquisizione in proprietà o altro diritto reale di godimento della casa di abitazione della famiglia, nonché la copertura della quota di pertinenza degli spazi comuni realizzati. Per i soci conviventi nella medesima abitazione è predisposto un unico piano con responsabilità in solido.

Gli spazi comuni sono imputati ai soci in quote equivalenti, indipendentemente dalla dimensione della casa di abitazione.

I soci, per ottenere la qualifica di pre-assegnatari, dovranno produrre la documentazione necessaria, stabilita dal Consiglio di Amministrazione, inclusa – nel caso di necessità di ricorso al credito - la certificazione dell'Istituto di Credito erogante il mutuo ipotecario intestato alla Cooperativa che garantisca l'accollabilità della quota spettante di mutuo al momento del suo frazionamento.

In applicazione del principio solidale alla base del cohousing, le risorse trasferite dal singolo socio possono anche avere consistenze e scadenze tra loro diverse, sulla base di specifiche determinazioni del Consiglio di Amministrazione e previo assenso dei soci interessati.

ART. 13 – AUTOCOSTRUZIONE

La Cooperativa promuove e valorizza il metodo dell'autocostruzione per contenere le spese di realizzazione dei progetti, favorire la partecipazione attiva dei soci al loro sviluppo materiale e, per questa via, sviluppare il senso comunitario dei partecipanti al cohousing.

I lavori realizzati in autocostruzione sono valorizzati attraverso specifici resoconti analitici e detratti

dal costo complessivo addebitato a ciascun socio che vi partecipa, proporzionalmente all'apporto effettivo di ciascuno. I resoconti sono predisposti dal Consiglio di Amministrazione e approvati dall'Assemblea.

Per i lavori svolti in autocostruzione, la Cooperativa stipula apposite polizze assicurative volte a tutelare i soci prestatori d'opera dai rischi di infortunio, responsabilità civile verso terzi, danni ai fabbricati in via di realizzazione e le eventuali, ulteriori coperture assicurative ritenute utili ed approvate dal Consiglio di Amministrazione.

La regolamentazione delle modalità di esercizio dell'autocostruzione è riportata nel regolamento di cui all'art. 6, lettera d.

ART. 14 - PERDITA DELLA QUALITÀ DI SOCIO

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

ART. 15 - RECESSO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2532 del Codice Civile, oltre che nei casi previsti dall'art. 2437 del Codice Civile, può recedere il socio ordinario:

1. che abbia perduto i requisiti per l'ammissione;
2. che non si trovi più in grado di partecipare al raggiungimento degli scopi sociali;
3. negli altri casi espressamente previsti dalla legge.

Il recesso del socio ordinario non può essere parziale.

La domanda di recesso deve essere comunicata con raccomandata o PEC alla Cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione deve esaminarla entro sessanta giorni dalla ricezione, verificando se ricorrano i motivi che, a norma della legge e del presente Statuto, legittimano il recesso.

Qualora i presupposti del recesso non sussistano, il Consiglio di Amministrazione deve darne immediatamente comunicazione al socio.

Il recesso ha effetto, sia per quanto riguarda il rapporto sociale che per il rapporto mutualistico, dalla data della delibera di accoglimento della domanda.

ART. 16 - CESSIONE DELLA QUOTA

Qualora il socio determinato a recedere abbia individuato un'altra persona interessata a subentrargli e che sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 7, il socio potrà cedergli la propria quota e posizione nei confronti della Cooperativa, che dovranno essere preliminarmente accettati dal nuovo socio senza riserva alcuna.

La cessione deve essere preventivamente autorizzata dal Consiglio di Amministrazione, per la verifica di sussistenza dei requisiti richiesti.

ART. 17 - ESCLUSIONE

L'esclusione del socio, oltre che nei casi previsti dalla legge, può essere deliberata dal Consiglio di Amministrazione allorché:

1. commetta gravi inadempienze delle obbligazioni che derivano dalla legge, dal presente Statuto, dai regolamenti sociali, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali nonché dalle obbligazioni che derivano dal rapporto mutualistico;
2. senza giustificato motivo e pur dopo formale intimazione scritta, non esegua in tutto o in parte il versamento della partecipazione sottoscritta o non adempia puntualmente alle obbligazioni assunte a qualunque titolo nei confronti della Cooperativa o si renda moroso, in tutto o in parte, nel versamento degli importi dovuti;
3. non possieda o abbia perduto i requisiti previsti per la partecipazione alla Cooperativa;
4. svolga o si accinga a svolgere, in proprio o in qualsiasi forma per conto di imprese terze, attività in concorrenza o contraria agli interessi sociali;
5. venga dichiarato interdetto, inabilitato o fallito, e tale condizione infici la sua regolare partecipazione alla società;
6. arrechi, per fatto ad esso imputabile, danni gravi alla Cooperativa, anche ledendone, in qualsiasi modo, l'immagine pubblica;
7. abbia variato il domicilio senza darne comunicazione alla Cooperativa, rendendosi irreperibile ai fini delle comunicazioni sociali per almeno due volte;
8. non partecipi per più di tre (3) sedute consecutive alle riunioni degli organi sociali, impedendone il regolare funzionamento; la delega di voto ad altro socio vale come partecipazione effettiva per gli

effetti della presente disposizione.

Lo scioglimento del rapporto sociale per esclusione ha effetto dalla annotazione nel libro soci e determina anche la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti.

ART. 18 - CONTROVERSIE IN MATERIA DI RECESSO ED ESCLUSIONE

Le delibere assunte in materia di recesso ed esclusione, debbono essere comunicate ai soci che ne sono l'oggetto, mediante PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART. 19 - LIQUIDAZIONE

I soci ordinari deceduti, receduti od esclusi hanno soltanto il diritto al rimborso del capitale sottoscritto e versato.

La liquidazione, eventualmente ridotta in proporzione alle perdite imputabili al capitale, avrà luogo sulla base del bilancio dell'esercizio nel corso del quale lo scioglimento del rapporto sociale, limitatamente al socio, diventa operativo.

Il pagamento, salvo il diritto di ritenzione spettante alla Cooperativa fino a concorrenza di ogni proprio eventuale credito liquido, deve essere effettuato entro i centottanta giorni successivi all'approvazione del predetto bilancio.

ART. 20 - MORTE DEL SOCIO

In caso di morte del socio ordinario, gli eredi conseguono il diritto al rimborso del capitale da lui effettivamente versato ed eventualmente attribuito a titolo di rivalutazione e di ritorno, nella misura e con le modalità previste nel precedente articolo 19.

Gli eredi del socio ordinario dovranno presentare, unitamente alla richiesta di liquidazione del capitale, atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto notorio dal quale risulti chi sono gli aventi diritto e la nomina di un unico delegato alla riscossione.

Al socio deceduto assegnatario in godimento di un'abitazione di proprietà della Cooperativa, si sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, o, in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato al quale, con sentenza del Tribunale, sia stata destinata l'abitazione del socio defunto; in mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato all'eventuale convivente ed agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi da almeno due anni alla data del decesso; la convivenza deve essere documentata da certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto. La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Cooperativa; quella nella qualità di assegnatario, al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione della stessa.

Al socio deceduto prenotatario o assegnatario in proprietà di un'abitazione la cui proprietà non sia stata trasferita con atto pubblico può sostituirsi, nella qualità di socio e di prenotatario o assegnatario, la persona che, per disposizione testamentaria o in applicazione delle disposizioni che regolano le successioni, avrebbe ereditato la proprietà dell'abitazione prenotata o assegnata; la sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Cooperativa; quella nella qualità di prenotatario o assegnatario, al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione della stessa ed all'accettazione del regolamento di cohousing. Analoga disciplina si applica al socio deceduto prenotatario o assegnatario in proprietà di un immobile con destinazione non residenziale.

Qualora esistano più persone che, ai sensi dei commi precedenti, abbiano la stessa facoltà o diritto nella sostituzione del socio defunto, le medesime devono indicare, con atto scritto autenticato da un notaio, quella che, tra di esse, può richiedere tale sostituzione, con rinuncia da parte delle altre.

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

Il certificato di morte del socio deceduto, la documentazione dalla quale risulti la esistenza delle persone che possono sostituirlo ai sensi dei commi precedenti, la eventuale indicazione della persona che richiede di sostituire il socio deceduto nonché la richiesta, da parte di tale persona, di sostituzione del socio deceduto, che deve rispettare le modalità richieste per l'ammissione a socio, devono essere inviati alla Cooperativa, entro sei (6) mesi dalla data del decesso, per lettera

raccomandata con avviso di ricevimento o PEC o per consegna diretta con ritiro della relativa ricevuta.

Trascorso inutilmente tal termine senza che divenga possibile perfezionare la sostituzione del socio deceduto, la partecipazione di quest'ultimo è liquidata ai sensi del presente statuto ed i rapporti mutualistici eventualmente esistenti fra il socio deceduto e la Cooperativa sono risolti.

ART. 21 - PRESCRIZIONE DEI DIRITTI

I soci receduti od esclusi e gli eredi del socio deceduto dovranno richiedere il rimborso del capitale loro spettante entro i cinque anni dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio nel quale lo scioglimento del rapporto sociale è divenuto operativo.

Le quote per le quali non sarà richiesto il rimborso nel termine suddetto saranno devolute, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, al fondo di riserva legale.

ART. 22 - PRESTITO SOCIALE

I prestiti effettuati dai soci alla Cooperativa rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale.

I prestiti sono utilizzati dalla Cooperativa unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale, nei termini e con modalità compatibili con le remunerazioni riconosciute ai soci che li hanno effettuati e con le scadenze previste per il loro rimborso.

Le modalità di raccolta e di restituzione dei prestiti sono disciplinate da un apposito regolamento, predisposto dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'assemblea. Le remunerazioni e le altre condizioni economiche, così come le condizioni contrattuali applicate ai prestiti sociali, sono determinate ed aggiornate dal Consiglio di Amministrazione, nei limiti fissati dalla legge e dal predetto regolamento; le modifiche al regolamento sono approvate dall'assemblea e comunicate ai soci depositanti con le modalità stabilite dal regolamento medesimo.

Il regolamento ed il foglio illustrativo analitico relativo alle condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono resi disponibili in apposita sezione del sito web della cooperativa; il foglio illustrativo è consegnato a ciascun depositante all'atto dell'apertura del deposito, unitamente a copia del relativo contratto.

Non costituiscono finanziamenti né raccolta di risparmio i depositi vincolati infruttiferi versati dai soci assegnatari o fruitori di particolari servizi e prestazioni, la cui restituzione possa avvenire soltanto alla conclusione del rapporto instaurato con la Cooperativa, così come i fondi progressivamente versati per l'acquisizione in proprietà o altro diritto reale di godimento della casa di abitazione della famiglia, nonché la copertura del costo di pertinenza degli spazi comuni realizzati.

ART. 23 - STRUMENTI FINANZIARI

Con delibera dell'assemblea straordinaria la Cooperativa può emettere obbligazioni nonché strumenti finanziari di debito, diversi dalle obbligazioni, ai sensi degli artt. 2410 e seguenti del codice civile.

ART. 24 - CROWDFUNDING

La Cooperativa potrà utilizzare lo strumento del crowdfunding, anche attraverso piattaforme appositamente dedicate e, più in generale, strumenti di raccolta fondi, per finanziare gli aspetti progettuali a valenza pubblica, come la realizzazione e l'utilizzo aperto al pubblico dei locali comuni, la realizzazione di specifiche iniziative di promozione del cohousing e diffusione dei principi che ne sono alla base, l'avvio di servizi e produzioni aventi per base il complesso edilizio costituito e i terreni annessi.

ART. 25 - ORGANI

Sono organi della Cooperativa:

1. l'Assemblea dei soci;
2. il Consiglio di Amministrazione;
3. il Comitato Esecutivo, se costituito;
4. il Collegio sindacale, se nominato;
5. il Presidente.

ART. 26 – METODO DEL CONSENSO

La Cooperativa si ispira a modalità decisionali partecipative, inclusive, trasparenti, che permettano di raggiungere il consenso di tutti i soci. Il criterio di definizione delle decisioni deve garantire modalità collegiali che tengano conto della molteplicità e della varietà delle posizioni e si articolino in una serie di incontri, secondo un percorso definito dal regolamento di cui alla lettera d dell'art. 6; qualora non fosse possibile raggiungere il consenso, si ricorrerà ad una votazione, in funzione delle esigenze gestionali definite dal Consiglio di Amministrazione.

Tutti gli organi sociali adottano il metodo del consenso nei rispettivi processi decisionali, fornendone adeguata rappresentazione nei verbali delle sedute.

ART. 27 - ASSEMBLEE

Le assemblee sono ordinarie e straordinarie.

La loro convocazione è effettuata presso la sede sociale o anche altrove, purché in Italia, mediante avviso contenente l'ordine del giorno, il luogo in cui si svolge l'assemblea, la data e l'ora della prima e della seconda convocazione, che deve essere fissata almeno ventiquattro ore dopo la prima.

La convocazione è fatta dal Presidente mediante avviso depositato nell'apposita sezione del sito web della Cooperativa. Dell'avvenuto deposito viene data comunicazione nella stessa giornata mediante Pec e sms, ai recapiti forniti per scritto da ciascun socio all'atto dell'ammissione.

In mancanza dell'adempimento della suddetta formalità, l'assemblea si reputa validamente costituita quando siano presenti o rappresentati tutti i soci con diritto di voto, e partecipa all'assemblea la maggioranza dei componenti dell'organo amministrativo e dei componenti dell'organo di controllo, se quest'ultimo è stato nominato. In tale ipotesi ciascuno dei partecipanti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

ART. 28 - ASSEMBLEA ORDINARIA

L'assemblea ordinaria:

1. approva il bilancio consuntivo compresa la relazione del Consiglio di Amministrazione e l'eventuale programma di sviluppo aziendale, verificandone periodicamente l'attuazione;
2. determina il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto disposto dal successivo articolo 33 del presente Statuto, provvedendo alle relative nomine e revoche;
3. elegge il Presidente della Cooperativa, contestualmente all'elezione del Consiglio di Amministrazione;
4. determina la misura dei compensi da corrispondersi agli amministratori per la loro attività collegiale;
5. nomina, se obbligatorio per legge o se ritenuto comunque opportuno, i componenti del collegio sindacale, elegge tra questi il Presidente e fissa i compensi loro spettanti; delibera l'eventuale revoca ai sensi dell'art. 2400 del Codice Civile;
6. conferisce e revoca, sentito il collegio sindacale se nominato, l'incarico di controllo contabile ex articolo 2409 quater del Codice Civile, secondo quanto previsto nel successivo art. 41 del presente statuto e determina il corrispettivo spettante agli incaricati;
7. delibera sulla responsabilità degli amministratori, dei sindaci e del soggetto incaricato del controllo contabile ex art.2409 bis, se nominato;
8. approva i regolamenti previsti dal presente statuto con le maggioranze previste per l'assemblea straordinaria;
9. delibera l'eventuale sovrapprezzo della quota che si richiede di sottoscrivere a chi presenta domanda di ammissione a socio ordinario;
10. delibera sulle domande di ammissione del socio non accolte dal Consiglio di Amministrazione, in occasione della prima convocazione successiva alla richiesta da parte dell'interessato di pronuncia assembleare;
11. delibera su tutti gli altri oggetti attinenti alla gestione sociale riservati alla sua competenza dalla legge o dal presente Statuto o sottoposti al suo esame dal Consiglio di Amministrazione.

L'assemblea ordinaria ha luogo almeno una volta all'anno entro 120 (centoventi) giorni successivi alla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 (centottanta) giorni qualora ricorrano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 2364 del Codice Civile.

L'assemblea si riunisce inoltre quante volte il Presidente lo creda necessario o ne sia fatta richiesta

per iscritto, con indicazione delle materie da trattare, dal collegio sindacale o da tanti soci che esprimano almeno un decimo dei voti spettanti ai soci ordinari ed ai soci sovventori. In questi ultimi casi la convocazione deve avere luogo entro trenta giorni dalla data della richiesta; qualora il Consiglio di Amministrazione non vi provveda, la convocazione è effettuata dall'organo di controllo.

ART. 29 - ASSEMBLEA STRAORDINARIA

L'assemblea, a norma di legge, è considerata straordinaria quando si riunisce per deliberare sulle modificazioni dello statuto, sull'approvazione dei regolamenti, sulla nomina, sulla sostituzione e sui poteri dei liquidatori, sulla emissione degli strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 23 del presente statuto e su ogni altra materia espressamente attribuita dalla legge alla sua competenza.

ART. 30 - QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI

L'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è validamente costituita:

1. in prima convocazione, quando intervengano o siano rappresentati i due terzi (2/3) dei voti spettanti ai soci;
2. in seconda convocazione, quando intervengano o siano rappresentati più della metà dei voti spettanti ai soci.

Tuttavia per lo scioglimento e la liquidazione della Cooperativa, l'assemblea straordinaria, sia in prima che in seconda convocazione, è valida con la presenza della metà più uno dei soci aventi diritto al voto, senza possibilità di delegare altri soci.

Nelle votazioni si procederà per alzata di mano, salvo diversa deliberazione dell'assemblea. Sono escluse le votazioni a scrutinio segreto.

Per la validità delle deliberazioni dell'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, così in prima come in seconda convocazione, è necessaria la maggioranza assoluta dei voti dei soci presenti o rappresentati.

ART. 31 - INTERVENTO - VOTO - RAPPRESENTANZA

Nelle assemblee hanno diritto al voto coloro che risultano iscritti nel libro dei soci ordinari e nel libro dei soci sovventori da almeno novanta giorni; tale restrizione non si applica ai soci fondatori.

Ogni socio ordinario ha un solo voto, qualunque sia il valore della quota posseduta.

Ciascun socio sovventore avrà diritto al numero di voti stabilito dalla delibera di emissione dei titoli. Il numero complessivo dei voti attribuiti ai soci sovventori non deve superare, in ogni caso, il terzo dei voti spettanti ai soci presenti o rappresentati in ciascuna assemblea. Qualora, per qualunque motivo, si superi tale limite i voti dei soci sovventori verranno computati applicando un coefficiente rettificativo determinato dal rapporto tra il numero massimo dei voti ad essi attribuibili per legge e il numero di voti da essi portati.

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, che abbia diritto al voto e appartenga alla medesima categoria di socio ordinario o sovventore. Ciascun socio può rappresentare sino ad un massimo di altri tre soci.

Le deleghe debbono essere menzionate nel verbale dell'assemblea e conservate tra gli atti sociali. Le organizzazioni cooperative territoriali delle cooperative cui la Cooperativa aderisce potranno partecipare con propri rappresentanti ai lavori dell'assemblea, senza diritto di voto.

L'impugnazione di una deliberazione assembleare può essere proposta dai soci solo quando essi rappresentino, con riferimento alla deliberazione contestata, almeno il dieci per cento degli aventi diritto al voto.

ART. 32 - PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea è presieduta dal Presidente della Cooperativa o da persona da lui appositamente delegata e, in assenza, da persona designata dall'assemblea stessa con il voto della maggioranza dei presenti.

L'assemblea nomina un segretario e, quando occorrono, due o più scrutatori. La nomina del segretario e degli eventuali scrutatori è fatta dall'assemblea con il voto della maggioranza dei presenti.

Il segretario può essere un non socio.

Il Presidente dell'assemblea verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni.

ART. 33 – CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE: NOMINA - COMPOSIZIONE - DURATA

La Cooperativa è amministrata da un Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione si compone da n. 6 (sei) a n. 25 (venticinque) consiglieri eletti dall'assemblea contestualmente all'elezione del Presidente. La determinazione del numero dei componenti del primo Consiglio di Amministrazione e la nomina del primo Consiglio di Amministrazione, comprensivo del Presidente e del Vice Presidente, sono effettuate nell'atto costitutivo. Successivamente la determinazione del numero dei consiglieri spetta all'assemblea prima di procedere alla loro nomina. In ogni caso, ciascuna famiglia pre-assegnataria ha diritto ad avere un proprio membro nel Consiglio di Amministrazione.

L'amministrazione della Cooperativa può essere affidata anche a soggetti non soci, purché la maggioranza degli amministratori sia scelta tra i soci ordinari.

I soci sovventori persone fisiche possono essere nominati amministratori nel limite di un terzo del totale.

La nomina a consigliere è conferita per la durata di tre esercizi sociali ed è rinnovabile; in ogni caso gli amministratori scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Gli amministratori possono ricoprire incarichi negli organi di amministrazione di altre imprese a condizione che essi ne diano comunicazione alla Cooperativa e l'assemblea ordinaria non vieti tale incarico.

Spetta al Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del collegio sindacale, determinare l'eventuale compenso dovuto ai propri membri che siano chiamati a svolgere specifici incarichi, a carattere continuativo, in favore della Cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione può delegare, determinandole nell'apposita deliberazione, parte delle proprie attribuzioni ad uno o più amministratori, oppure ad un comitato esecutivo; in ogni caso non potranno essere oggetto di delega, oltre alle materie di cui all'articolo 2381 del codice civile, anche i poteri in materia di ammissione, di recesso e di esclusione dei soci e le decisioni che incidono sui rapporti mutualistici con i soci.

Possono partecipare alle sedute del Consiglio di Amministrazione, senza diritto di voto, tutti i soci ordinari della Co-operativa, anche in prova.

ART. 34 - COMPETENZE

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Cooperativa.

Spetta pertanto, tra l'altro, a titolo esemplificativo al Consiglio di Amministrazione:

- a) redigere i bilanci consuntivi e gli eventuali bilanci preventivi, nonché la propria relazione al bilancio;
- b) relazionare, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, sui criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, sulla sussistenza della prevalenza mutualistica o sulle azioni che si intendono intraprendere per riacquistare il requisito stesso in caso di perdita temporanea ai sensi dell'art. 2545 octies Codice Civile, sulle determinazioni assunte in merito all'ammissione, esclusione o recesso dei soci;
- c) curare l'esecuzione delle delibere dell'Assemblea;
- d) predisporre i regolamenti interni previsti dallo Statuto, da sottoporre all'Assemblea per l'approvazione;
- e) deliberare tutti gli atti e contratti di ogni genere inerenti all'attività sociale; fra gli atti vendere, acquistare, permutare beni e diritti mobiliari ed immobiliari con le più ampie facoltà al riguardo ivi compresa quella di rinunciare alle ipoteche legali, deliberare su tutte le materie di cui all'art. 4;
- f) deliberare e concedere avalli cambiari, fidejussioni ed ogni e qualsiasi altra garanzia sotto qualsivoglia forma per facilitare l'ottenimento del credito agli enti e alle Cooperative cui la Cooperativa aderisce o partecipa, nonché a favore di altre cooperative;
- g) assumere, e licenziare il personale, fissando le mansioni, la retribuzione e provvedendo ad inquadrarlo nella categoria adeguata, fissando il trattamento economico e normativo;
- h) conferire procure speciali, nominare eventuali direttori fissandone le mansioni, le responsabilità e le retribuzioni; conferire deleghe al personale definendone l'ampiezza ed i poteri connessi, i compiti e le responsabilità che ne conseguono, ferme restando le facoltà attribuite al Presidente
- i) costituire, se del caso, un Comitato Esecutivo, deliberare l'assegnazione di deleghe ai membri

del Comitato stesso, al Presidente e ai componenti del Consiglio di Amministrazione, inclusi i poteri di firma e di rappresentanza;

j) deliberare l'ammissione e l'esclusione dei soci, verificarne il diritto di recesso;

k) autorizzare e compiere ogni e qualsiasi operazione presso istituti di credito di diritto pubblico o privato, aprire, utilizzare, estinguere conti correnti, e compiere qualsiasi operazione bancaria, compresa l'apertura di sovvenzioni e mutui concedendo tutte le garanzie anche ipotecarie, cedere, accettare, emettere, girare, avvallare, scontare, quietanzare crediti ed effetti cambiari e cartolari in genere;

l) consentire iscrizioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni di ipoteche e trascrizioni anche senza la estinzione dei crediti garantiti o intimati, costituire pegni e cauzioni, consentire qualsiasi genere di annotamento presso pubblici registri;

m) redigere, con cadenza periodica, lo stato di avanzamento dei lavori in corso, corredato di spese sostenute e entrate realizzate, nonché di un budget previsionale per il periodo successivo;

n) predisporre e approvare gli schemi di contratto tra la cooperativa e i soci, nonché con soggetti terzi;

o) stabilire la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, sentito il parere del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2389 del Codice Civile;

p) deliberare l'istituzione e la soppressione di sedi secondarie, succursali, agenzie e rappresentanze;

q) deliberare di costituire e partecipare, sotto qualsiasi forma, in consorzi o in Cooperativa di qualsiasi tipo ed oggetto, designando gli amministratori o i soci che vi dovranno partecipare;

r) stabilire i modi e i tempi per il versamento del capitale sociale sottoscritto;

s) effettuare ogni altra operazione necessaria al buon funzionamento della Cooperativa che non sia riservata, per legge o statuto, ad altri organi sociali.

ART. 35 - RIUNIONI

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente o dal Vice Presidente, tutte le volte in cui vi sia materia su cui deliberare o discutere.

Il Presidente dovrà inoltre convocare il Consiglio di Amministrazione quando ne sia fatta domanda da almeno un terzo (1/3) dei consiglieri in carica e inserire all'ordine del giorno gli argomenti richiesti.

La convocazione, recante l'ordine del giorno, la data, il luogo e l'ora della riunione, deve essere spedita a tutti gli amministratori, ai membri dell'organo di controllo e revisore, se nominati, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, almeno tre giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima.

Le adunanze del Consiglio di Amministrazione e le sue deliberazioni sono valide, anche senza formale convocazione, quando intervengono tutti i consiglieri in carica ed i membri dell'organo di controllo, se nominati.

Delle deliberazioni della seduta si redige processo verbale, firmato dal Presidente e dal segretario, se nominato, il quale deve essere trascritto nel libro delle decisioni del Consiglio di Amministrazione.

Le adunanze sono valide quando vi intervengano almeno due terzi (2/3) degli amministratori in carica.

Le deliberazioni sono assunte secondo il metodo del consenso; ove occorra procedere al voto, le deliberazioni sono approvate con il voto favorevole della maggioranza degli amministratori presenti. Le votazioni sono palesi.

Ogni amministratore deve dare notizia agli altri amministratori ed al collegio sindacale di ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, abbia in una determinata operazione della Cooperativa, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata; se si tratta di amministratore con delega deve altresì astenersi dal compiere operazioni che possano avere collegamento con i propri interessi, investendo della stessa il Consiglio di Amministrazione.

Nei casi previsti dal precedente comma, la deliberazione del Consiglio di Amministrazione deve adeguatamente motivare le ragioni e la convenienza per la Cooperativa dell'operazione.

Il Consiglio di Amministrazione può tenere le sue riunioni in audio-videoconferenza o in sola audioconferenza alle seguenti condizioni, cui dovrà essere dato atto nei relativi verbali:

a) che siano presenti nello stesso luogo il Presidente e il segretario della riunione che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale;

- b) che sia consentito al Presidente della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- c) che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione oggetto di verbalizzazione;
- d) che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti.

ART. 36 - SOSTITUZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Qualora vengano a mancare uno o più consiglieri di amministrazione, il Consiglio di Amministrazione provvede a sostituirli nei modi previsti dall'articolo 2386 del codice civile.

Se viene meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'assemblea, quelli rimasti in carica devono convocare l'assemblea perché provveda alla sostituzione dei mancanti; gli amministratori così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

ART. 37 - PRESIDENTE

Il Presidente ha la legale rappresentanza e la firma sociale della Cooperativa e la rappresenta in giudizio.

Convoca l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria dei soci e le eventuali Assemblee speciali dei possessori di strumenti finanziari; presiede il Consiglio di Amministrazione e adempie a tutte le funzioni demandategli dallo statuto.

Svolge il proprio ruolo di rappresentante dei soci vigilando sulla attuazione delle scelte e degli obiettivi stabiliti dal Consiglio di Amministrazione.

Nel caso di vacanza del Presidente, in attesa della nuova nomina da parte del Consiglio di Amministrazione, come anche nei casi di sua assenza o di suo impedimento temporaneo, le funzioni del presente articolo sono assunte dal Vice Presidente.

In caso di assenza o impedimento sia del Presidente che del Vice Presidente, le funzioni di cui al presente articolo sono assunte dal consigliere più anziano di età.

ART. 38 – VICE PRESIDENTE

Il Vicepresidente, nominato dal Consiglio di Amministrazione tra i membri che lo compongono, sostituisce il Presidente in caso di assenza temporanea nonché nei casi di dimissioni, decesso, impedimento permanente, rimozione, decadenza di diritto, sospensione dall'esercizio delle funzioni, dichiarazione di incompatibilità, fino all'elezione del nuovo Presidente.

ART. 39 - COLLEGIO SINDACALE E CONTROLLO CONTABILE: NOMINA - COMPOSIZIONE - DURATA

La Cooperativa nominerà un revisore legale dei conti nel caso si verifichino i presupposti di legge per l'obbligo della revisione contabile senza che ricorrano i presupposti di legge per la nomina del collegio sindacale, che verrà attivato nel caso si verifichino i presupposti di legge per la nomina di tale organo.

Il collegio sindacale, qualora nominato dall'assemblea, eserciterà anche la revisione legale dei conti e si comporrà di tre membri effettivi e due supplenti, tutti in possesso dei requisiti di legge.

I sindaci supplenti sono destinati a subentrare in ordine di anzianità, e sempre nel rispetto dei requisiti di legge, agli effettivi che eventualmente si rendessero indisponibili nel corso del mandato.

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 cessazione dei sindaci per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il collegio è stato ricostituito.

ART. 40 - COMPETENZA E RIUNIONI

Il collegio sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Cooperativa e sul suo concreto funzionamento.

Il collegio deve riunirsi almeno ogni novanta giorni e delle riunioni del collegio deve redigersi verbale sottoscritto dagli intervenuti.

Il collegio sindacale è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei sindaci e

delibera a maggioranza assoluta dei presenti.

I sindaci sono invitati ad assistere alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, alle assemblee e alle riunioni del comitato esecutivo.

In caso di omissione o di ingiustificato ritardo da parte degli amministratori, il collegio sindacale deve convocare l'assemblea ed eseguire le pubblicazioni prescritte dalla legge. Può altresì, previa comunicazione al presidente del Consiglio di Amministrazione, convocare l'assemblea qualora nell'espletamento del suo incarico ravvisi fatti censurabili di rilevante gravità e vi sia urgente necessità di provvedere.

I sindaci, in occasione della approvazione del bilancio di esercizio, devono indicare specificamente nella relazione prevista dall'art. 2429 del codice civile i criteri seguiti nella gestione sociale per il perseguimento dello scopo mutualistico e la sussistenza del requisito della prevalenza ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile.

I sindaci, oltre ad effettuare gli accertamenti periodici, possono in qualsiasi momento procedere, anche individualmente, ad atti di ispezione e di controllo, avendo inoltre la facoltà di chiedere agli amministratori notizie, anche con riferimento a Cooperativa controllate, sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari. Possono scambiare informazioni con i corrispondenti organi delle Cooperative controllate in merito ai sistemi di amministrazione e controllo ed all'andamento generale dell'attività sociale.

Nell'espletamento di specifiche operazioni di ispezione e di controllo, i sindaci - sotto la propria responsabilità ed a proprie spese - possono avvalersi di propri dipendenti ed ausiliari, i quali tuttavia non debbono trovarsi in una delle condizioni di ineleggibilità e decadenza previste dall'art. 2399 del Codice Civile. L'organo amministrativo può, tuttavia, rifiutare agli ausiliari e ai dipendenti dei sindaci l'accesso a informazioni riservate.

Di ogni ispezione, anche individuale, dovrà compilarci verbale da inserirsi nell'apposito libro.

ART. 41 - CONTROLLO CONTABILE

Il controllo contabile di cui all'art.2409 del codice civile nel caso si verifichino i presupposti di legge per l'obbligo della revisione contabile è esercitato dal revisore legale dei conti o, se nominato, dal collegio sindacale.

ART. 42 - PATRIMONIO SOCIALE

Il patrimonio della cooperativa è costituito:

- a) dal capitale sociale dei soci ordinari che è variabile ed è rappresentato da quote, ciascuna del valore non inferiore e non superiore ai limiti stabiliti dalla legge;
- b) dal capitale costituito dall'ammontare delle quote sotto-scritte dai soci sovventori;
- c) dalla riserva legale, formata con le quote degli utili di esercizio e con il valore delle quote eventualmente non rimborsate ai soci receduti o esclusi e agli eredi dei soci defunti;
- d) dalla riserva straordinaria;
- e) da ogni altra riserva costituita dall'assemblea e/o prevista per legge.

Per le obbligazioni sociali risponde soltanto la Cooperativa con il suo patrimonio e conseguentemente i soci nel limite del capitale sociale sottoscritto ed eventualmente assegnato.

Le riserve sono indivisibili e non possono essere ripartite, in qualunque forma, fra i soci né durante la vita sociale né all'atto dello scioglimento.

ART. 43 - RISTORNI

La Cooperativa ordinariamente non attribuisce vantaggio mutualistico sotto forma di ristorni in quanto lo attribuisce direttamente mediante l'applicazione di un minor prezzo di locazione o di vendita degli alloggi rispetto a quello di mercato.

Qualora il vantaggio mutualistico non sia insito in quanto definito al comma precedente, l'assemblea che approva il bilancio potrà deliberare, su proposta del Consiglio di Amministrazione, in ordine all'erogazione del ristorno ai soci ordinari, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente e dalle disposizioni del presente statuto. In particolare il ristorno, che non costituisce un diritto soggettivo del socio ma è lo strumento tecnico per attribuire il vantaggio mutualistico al socio derivante dai rapporti di scambio intrattenuti con la Cooperativa, può essere ripartito esclusivamente tra i soci ordinari in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati.

La concreta attribuzione del vantaggio mutualistico è immediata e si realizza al momento del

perfezionamento dello scambio mutualistico, cioè al momento dell'assegnazione degli alloggi. Il prezzo di assegnazione relativo a ciascuna unità abitativa annunciato all'assemblea ordinaria dei soci in fase di presentazione del programma e praticato ai soci, in condizioni di mercato in cui sia plausibile una comparazione di prodotto su ordine di quantità e qualità omogenei, presenta condizioni vantaggiose rispetto ai valori medi di mercato, configurando pertanto la fattispecie del ristorno anticipato. I contratti di prenotazione e/o i preliminari di assegnazione ed i piani finanziari di ciascun programma edilizio consentono l'apprez-zamento ex ante da parte del socio delle componenti economiche fondamentali che determinano il costo e il valore finale del bene scambiato.

Il Consiglio di Amministrazione, attenendosi ai principi di prudente e corretta amministrazione, considerata la situazione economica e finanziaria della Cooperativa, dei programmi di sviluppo dell'attività mutualistica e delle conseguenti esi-genze di patrimonializzazione per la tutela e l'interesse dei soci, può proporre all'assemblea un eventuale ulteriore ristorno. Il ristorno riconosciuto a ciascun socio non può supe-rare l'uno per cento dell'importo degli scambi mutualistici come risultante dai ricavi del conto economico del bilancio, intercorsi fra socio e cooperativa nell'esercizio cui il ri-storno si riferisce. L'entità complessiva del ristorno delibe-rato in ogni singolo esercizio non può comunque mai superare il residuo risultante dall'attività con i soci.

ART. 44 - ESERCIZIO SOCIALE E BILANCIO

L'esercizio sociale va dal 1° Gennaio al 31 Dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio sociale il Consiglio di Amministrazione provvede alla redazione del bilancio, secondo le di-sposizioni di legge.

Gli amministratori documentano, nella nota integrativa, la condizione di mutualità prevalente, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile.

Il bilancio deve essere presentato all'assemblea dei soci per l'approvazione entro 120 (centoventi) giorni successivi alla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 (centottanta) giorni qualora ricorrano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 2364 Codice Civile.

Il Consiglio di Amministrazione, con propria deliberazione presa prima della scadenza dei novanta giorni dalla data di chiusura dell'esercizio sociale, dovrà enunciare le particolari esigenze per cui si rendesse eventualmente necessario il prolungamento del termine fino a centottanta giorni.

ART. 45 - DESTINAZIONE DELL'UTILE

L'assemblea che approva il bilancio delibera sulla ripartizione dell'utile netto destinandolo:

- a) una quota non inferiore al trenta per cento (30%) alla riserva legale;
- b) una quota pari al tre per cento (3%) ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, ai sensi dell'articolo 11 della L.59/1992;
- c) un'eventuale quota destinata ai soci ordinari a titolo di ristorno nel rispetto dei limiti e delle modalità previste dal precedente articolo 43;
- d) un'eventuale quota, quale dividendo, a remunerazione del capitale sociale effettivamente versato, nei limiti consentiti dalla legge alle cooperative a mutualità prevalente;
- e) una eventuale quota a remunerazione delle quote dei soci sovventori nei limiti consentiti alle cooperative a mutualità prevalente;
- f) un'eventuale quota ad aumento gratuito del capitale sociale sottoscritto e versato dai soci ordinari, ai sensi e nei limiti stabiliti dall'articolo 7 della Legge 59/1992;
- g) quanto residua alla riserva straordinaria indivisibile.

L'assemblea potrà deliberare, ferme restando le destinazioni obbligatorie per legge per il mantenimento dei requisiti mutualistici ai fini fiscali ed in deroga alle disposizioni dei commi precedenti, che la totalità degli utili di esercizio sia devoluta alle riserve indivisibili.

In ogni caso non potranno essere distribuiti dividendi e non potrà essere effettuata la rivalutazione gratuita del capitale sociale finché non si sia provveduto alla totale ricostituzione delle riserve eventualmente utilizzate a copertura di perdite di esercizio.

ART. 46 - ACQUISTO DI QUOTE PROPRIE

Il Consiglio di Amministrazione può disporre l'acquisto o il rimborso di quote della Cooperativa purché sussistano le condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 2545-quinquies e l'acquisto o il rimborso sia fatto nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato.

ART. 47 - SCIOGLIMENTO

Lo scioglimento anticipato della Cooperativa, quando ne ricorrano i presupposti di cui all'art. 2545-duodecies del codice civile, è deliberato dall'assemblea straordinaria, la quale, con i quorum previsti all'art. 30, secondo comma, dello statuto, decide:

- a) il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori;
- b) la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della Cooperativa;
- c) i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione, i poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione di singoli beni o diritti o blocchi di essi;
- d) gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del miglior realizzo.

La Cooperativa potrà, in qualunque momento, revocare lo stato di liquidazione, previa eliminazione della causa di scioglimento, con delibera dell'assemblea, assunta con le maggioranze previste per la modifica dell'atto costitutivo e dello statuto. I soci che non abbiano concorso alle deliberazioni riguardanti la revoca dello stato di liquidazione hanno diritto di recedere.

ART. 48 - DEVOLUZIONE PATRIMONIALE

In caso di scioglimento della Cooperativa vi è l'obbligo di devoluzione dell'intero patrimonio sociale ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione ai sensi dall'art. 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, dedotti il rimborso del capitale sociale dei soci ordinari e dei conferimenti effettuati dai soci sovventori, eventualmente rivalutati e i dividendi eventualmente maturati.

ART. 49 - CLAUSOLE MUTUALISTICHE

Le seguenti clausole mutualistiche, previste dall'art. 2514 del Codice Civile, sono inderogabili e devono essere in fatto osservate:

- a) il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- b) il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci ordinari in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci ordinari;
- d) l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della Cooperativa, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

ART. 50 – SITO WEB

La Cooperativa dispone e mantiene aggiornato un sito web in cui sono esposti il presente Statuto, i progetti in atto e il loro stato di avanzamento, le cariche sociali, i verbali – o loro estratto - delle sedute degli organi della Cooperativa, notizie in ordine alle esperienze di cohousing in Italia e all'estero ed ogni altra notizia utile al raggiungimento degli scopi sociali e al buon funzionamento della Cooperativa.

Il sito serve anche come “bacheca” per le convocazioni e la condivisione di atti e documenti di lavoro da parte dei componenti degli organi sociali.

ART. 51 – CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE

Tutte le controversie insorgenti in rapporto al presente statuto, purché relative ai diritti disponibili, dovranno essere oggetto di un tentativo di composizione tramite conciliazione presso un organismo di conciliazione iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia, scelto in accordo tra le parti in conflitto. In mancanza di accordo, la procedura di conciliazione sarà svolta presso la Camera di Commercio di Pisa.

ART. 52 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Statuto e nei regolamenti attuativi, si applicano le disposizioni del codice civile e delle leggi speciali sulle cooperative, o, in mancanza, le disposizioni relative alle società a responsabilità limitata.