

Allegato "A"
al Num. 122877 di Repertorio
e Num. 32640 d'Ordine

STATUTO

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE – DURATA

Art. 1 (Denominazione e sede)

E' costituita la Società cooperativa denominata

“LARES SOCIETA’ COOPERATIVA EDILIZIA”.

La cooperativa ha sede in COMUNE DI **VENEZIA**.

La Cooperativa potrà aderire alle associazioni di categoria italiane e/o estere.

L'Organo amministrativo potrà trasferire la sede nell'ambito del suddetto Comune e istituire altrove succursali, agenzie e rappresentanze.

Art. 2 (Durata)

La Cooperativa ha durata fino al **31 (trentuno) dicembre 2050 (due-milacinquanta)** e potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea straordinaria. In questo caso è fatto salvo il diritto di recesso per i soci dissenzienti.

TITOLO II

SCOPO – OGGETTO

Art. 3 (Scopo mutualistico)

La Cooperativa persegue lo scopo mutualistico, volto a far conseguire ai soci il vantaggio economico di contrarre con la cooperativa, tramite scambi mutualistici attinenti all'attività sociale, a migliori condizioni rispetto a quelle di mercato.

La società ha per scopo l'assegnazione a costi vantaggiosi di abitazioni di edilizia economica e popolare e di edilizia convenzionata e/o libera.

L'assegnazione potrà avvenire, a seconda delle opportunità e necessità, in piena proprietà o in proprietà superficaria o in locazione, semplice o permanente, o in affitto con patto di futuro riscatto o in godimento o ad altro titolo. Pertanto la cooperativa può operare, con riguardo ai singoli interventi, sia a proprietà divisa che indivisa.

La Cooperativa è retta secondo i principi della mutualità ai sensi di legge.

Al fine della qualificazione di cooperativa a mutualità prevalente, come previsto dall'art. 2512 C.C., la cooperativa ai sensi dell'art. 2514:

(a) non potrà distribuire dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;

(b) non potrà remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;

(c) non potrà distribuire riserve fra i soci cooperatori;

(d) dovrà devolvere, in caso di scioglimento della cooperativa, l'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

La Cooperativa può operare anche con terzi.

Art. 4 (Oggetto sociale)

Al fine del raggiungimento degli scopi di cui al precedente articolo la società cooperativa (avendo particolare riguardo ai provvedimenti per la cooperazione emanati ed emanandi nonchè alle leggi in materia di edilizia residenziale) ha per oggetto:

- l'acquisto di aree allo scopo di farvi costruire case di abitazione per i soci ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e di ogni altra legge sull'edilizia che può essere oggetto di applicazione da parte della società e delle relative norme di attuazione;

- l'acquisizione, la costruzione, la ricostruzione e la ristrutturazione di case da assegnare ai soci in proprietà, in godimento o in locazione, anche con patto di futura vendita o di riscatto, fatta salva la possibilità, in caso di necessità ed in via eccezionale e sempre per raggiungere l'oggetto sociale, assegnare ai propri soci, in luogo della costruzione già ultimata, il terreno acquistato per la costruzione o parte di esso o la casa in corso di costruzione;

- la costruzione, su aree pubbliche o private, la ricostruzione e la ristrutturazione di box singoli e multipli, anche interrati, e di spazi da adibire a parcheggi, da assegnare ai soci in proprietà, in godimento o in locazione, anche con patto di futura vendita o di riscatto;

- l'acquisizione, diretta o indiretta, anche in diritto di superficie o a mezzo permuta, di ogni tipologia di bene immobile, al fine della costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, completamento e gestione di case di abitazione e pertinenze da assegnare ai soci in proprietà, in godimento o in locazione, anche con patto di futura vendita o di riscatto o ad altro titolo;

- la costruzione, specialmente ai piani terreno, seminterrato o interrato di locali destinati ad uso non abitativo, da vendere a terzi nelle forme ed allo scopo di cui agli artt. 8 e 9 T.U. 1165/1938.

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

La cooperativa può promuovere e realizzare qualsiasi operazione di ordine finanziario, immobiliare e mobiliare, utile o necessaria al raggiungimento degli scopi sociali; può ricercare ogni forma di finanziamento disponibile, da privati, enti pubblici, Stato e Regioni, ivi compresi gli organismi dell'Unione Europea o altri enti internazionali; può inoltre prendere parte a cooperative o ad organismi consortili e associativi intesi alla difesa ed incremento di detti scopi; può altresì collaborare con cooperative sociali, fondazioni ed enti non lucrativi in generale, così come avvalersi per la realizzazione dei programmi costruttivi di tutte le agevolazioni e disposizioni in materia di edilizia economica e popolare ed in particolare di quelle previste dalle leggi 865/1971, 116/1974 e 457/1978, nonchè dai bandi regionali e nazionali per il finanziamento delle costruzioni in base a tale legge.

La cooperativa può prestare garanzie a favore dei soci, per il conseguimento, da parte di questi ultimi, di finanziamenti diretti alla realizzazione delle costruzioni sociali; può inoltre procedere alla stipulazione di

accordi, convenzioni e qualsiasi altro atto che sarà ritenuto utile o necessario, anche con altre cooperative e imprese, al fine di favorire l'acquisizione da parte dei soci della prima abitazione.

Nei limiti e secondo le modalità previste dalle vigenti norme di legge la Cooperativa potrà svolgere qualunque altra attività connessa o affine agli scopi sopraelencati, nonchè potrà compiere tutti gli atti e concludere tutte le operazioni di natura immobiliare, mobiliare, commerciale, industriale e finanziaria necessarie od utili alla realizzazione degli scopi sociali o comunque, sia direttamente che indirettamente, attinenti ai medesimi, compresa l'istituzione, costruzione, acquisto di magazzini, attrezzature ed impianti atti al raggiungimento degli scopi sociali.

Le attività di cui al presente oggetto sociale saranno svolte nel rispetto delle vigenti norme in materia di esercizio di professioni riservate per il cui esercizio è richiesta l'iscrizione in appositi albi o elenchi.

Essa può altresì assumere, in via non prevalente, interessenze e partecipazioni, sotto qualsiasi forma, in imprese, specie se svolgono attività analoghe e comunque accessorie all'attività sociale, con esclusione assoluta della possibilità di svolgere attività di assunzione di partecipazione riservata dalla legge a cooperativa in possesso di determinati requisiti, appositamente autorizzate e/o iscritte in appositi albi.

La Cooperativa inoltre, per stimolare e favorire lo spirito di previdenza e di risparmio dei soci, potrà istituire una sezione di attività, disciplinata da apposito regolamento, per la raccolta di prestiti limitata ai soli soci ed effettuata esclusivamente ai fini dell'oggetto sociale. È in ogni caso esclusa ogni attività di raccolta di risparmio tra il pubblico.

TITOLO III SOCI E AZIONI

Art. 5 (Numero e requisiti dei soci)

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

Possono assumere la qualifica di soci coloro che possono risultare assegnatari di alloggi da parte di cooperative edilizie.

Art. 6 (Domanda di ammissione)

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

- a) l'indicazione del nome, cognome, residenza, data e luogo di nascita;
- b) l'indicazione della effettiva attività svolta, della condizione professionale, delle specifiche competenze possedute specificando il possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5;
- c) il numero di azioni che propone di sottoscrivere;
- d) la dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente il presente statuto e di attenersi alle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali;
- e) la espressa e separata dichiarazione di accettazione della clausola di conciliazione e arbitrale contenuta negli artt. 32 e seguenti del presente statuto e di presa visione effettiva del regolamento della camera di conciliazione e arbitrale.

L'ammissione di un nuovo socio è fatta con deliberazione degli amministratori su domanda dell'interessato. La deliberazione di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli ammi-

nistratori nel libro dei soci.

Ogni socio è iscritto in un'apposita sezione del libro soci in base alla categoria di appartenenza.

Il consiglio di amministrazione deve entro sessanta giorni motivare la deliberazione di rigetto della domanda di ammissione e comunicarla agli interessati.

Qualora la domanda di ammissione non sia accolta dagli amministratori, chi l'ha proposta può entro sessanta 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 sua prossima successiva convocazione.

Gli amministratori nella relazione al bilancio illustrano le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci.

Art. 7 (Obblighi dei soci)

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

- al versamento con le modalità e nei termini fissati dal Consiglio di Amministrazione del capitale sottoscritto e dell'eventuale sovrapprezzo e tassa di ammissione determinati dall'assemblea in sede di approvazione del bilancio su proposta degli amministratori;

- all'osservanza dello statuto, dei regolamenti interni e delle deliberazioni adottate dagli organi sociali;

- ad aderire al piano finanziario relativo all'intervento edilizio cui il socio stesso partecipa, ove predisposto;

- a versare le quote di anticipo sul costo delle unità immobiliari chieste in proprietà nei termini e nella misura fissati dal consiglio di amministrazione;

- a pagare puntualmente le rate di mutuo che matureranno sulle unità immobiliari assegnate, sino al frazionamento individuale, impegnandosi a pagare tutti gli oneri ripartiti causati dall'ottenimento del mutuo sino al suo frazionamento;

- a non apportare modificazioni o varianti agli alloggi e pertinenze né imporre oneri in servitù senza preventivo consenso scritto del consiglio di amministrazione;

- a pagare puntualmente le spese di gestione della società chieste dal consiglio di amministrazione.

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 dopo trenta giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, da effettuarsi con lettera raccomandata alla cooperativa.

Art. 8 (Azioni)

Il capitale sociale è variabile ed è diviso in azioni del valore nominale di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero).

Ciascun socio non può detenere un numero di azioni superiore ai limiti fissati dalla legge.

Ai sensi dell'art. 2346, comma 1, c.c. le azioni non sono rappresentate da certificati azionari e pertanto la legittimazione all'esercizio dei diritti sociali consegue all'iscrizione nel libro dei soci.

Le azioni non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari, né essere cedute con effetto verso la cooperativa senza l'autorizzazio-

ne degli Amministratori.

Il socio che intende trasferire, anche in parte, le proprie azioni deve darne comunicazione agli amministratori con lettera raccomandata, fornendo relativamente all'acquirente (che dovrà controfirmare la lettera) le indicazioni previste nel precedente art. 6.

L'acquirente subentra nel rapporto mutualistico dell'alienante.

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

Decorso tale termine, il socio è libero di trasferire la propria partecipazione e la cooperativa deve iscriverne nel libro dei soci l'acquirente che abbia i requisiti previsti per divenire socio in una delle categorie indicate nel presente statuto.

Il provvedimento che nega al socio l'autorizzazione deve essere motivato. Contro il diniego il socio entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione può proporre opposizione avanti gli Arbitri.

Art. 9 (Recesso del socio)

Oltre che nei casi previsti dalla legge (art. 2437 c.c.), può recedere il socio:

- a) che abbia perduto i requisiti per l'ammissione;
- b) che non sia più in grado di contribuire al raggiungimento degli scopi sociali.

Il recesso non può essere parziale.

La dichiarazione di recesso deve essere comunicata mediante raccomandata con avviso di ricevimento alla cooperativa. Gli amministratori devono esaminarla entro sessanta giorni dalla ricezione. Se non sussistono i presupposti del recesso, gli amministratori devono darne immediata comunicazione al socio, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, il quale entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, può proporre opposizione innanzi agli Arbitri.

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

Per i rapporti mutualistici, il recesso ha effetto con la chiusura dell'esercizio in corso, se comunicato tre mesi prima del termine dell'esercizio, e, in caso contrario, con la chiusura dell'esercizio successivo. Tuttavia, il Consiglio di Amministrazione potrà, su richiesta dell'interessato, far decorrere l'effetto del recesso dall'annotazione dello stesso sul libro dei soci.

Art. 10 (Esclusione)

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

- a) nei confronti del socio che non sia più in grado di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali, oppure che abbia perduto i requisiti richiesti per l'ammissione;
- b) nei confronti del socio che abbia stipulato l'atto notarile di intestazione dell'alloggio e definito i rapporti mutualistici con la società.
- c) nei confronti del socio che risulti gravemente inadempiente per le obbligazioni che derivano dalla legge, dallo statuto, dai regolamenti approvati dall'assemblea dei soci che ineriscono il rapporto mutualistico, nonchè dalle deliberazioni adottate dagli organi sociali, salva la fa-

coltà del Consiglio di amministrazione di accordare al socio un termine non superiore a trenta giorni per adeguarsi;

d) nei confronti del socio che, previa intimazione da parte degli amministratori, si renda moroso nel versamento del valore della quota sottoscritta o nei pagamenti di eventuali debiti contratti ad altro titolo verso la società;

e) nei confronti del socio che, in qualunque modo, causi danni materiali o d'immagine alla società, oppure sia causa di dissidi o disordini fra i soci tali da compromettere in modo rilevante il normale ed ordinato svolgimento delle attività sociali.

L'esclusione deve essere deliberata dagli amministratori e comunicata al socio mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Contro la deliberazione di esclusione il socio può proporre opposizione avanti gli Arbitri, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Lo scioglimento del rapporto sociale determina anche la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti.

Art. 11 (Morte del socio)

In caso di morte del socio, gli eredi o legatari del socio defunto hanno diritto di ottenere il rimborso delle azioni interamente liberate, eventualmente rivalutate, nella misura e con le modalità di cui al successivo 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 centoottanta giorni dalla data del decesso del de cuius, dovranno indicare quello tra essi che li rappresenterà di fronte alla cooperativa.

In difetto di tale designazione si applica l'art. 2347 2° e 3° comma del codice civile nei confronti di ciascuno dei successori.

Art. 12 (Rimborso delle azioni)

I soci receduti od esclusi, nonché gli eredi o i legatari del socio deceduto, hanno il diritto al rimborso delle azioni.

Il rimborso delle azioni ha luogo sulla base del bilancio dell'esercizio in cui si sono verificati il recesso, l'esclusione o la morte del socio.

I soci esclusi per i motivi indicati nell'art. 10 lettere c) d) ed e) oltre al risarcimento dei danni ed al pagamento dell'eventuale penale, ove determinata nel regolamento, perdono il diritto al rimborso della partecipazione calcolata come sopra.

La liquidazione della partecipazione sociale, eventualmente ridotta in proporzione alle perdite imputabili al capitale e detratte le somme ancora dovute dal socio, comprende il valore nominale delle azioni.

Il pagamento deve essere fatto entro 180 (centottanta) giorni dall'approvazione del bilancio.

Art. 13 (Termini di decadenza, limitazioni al rimborso, responsabilità dei soci cessati)

Il diritto ad ottenere il rimborso delle azioni, in caso di recesso, esclusione o morte del socio, si prescrive nei termini fissati dalla legge.

La cooperativa può in ogni caso compensare con il debito derivante dal rimborso delle azioni o dal pagamento della prestazione mutualisti-

ca e dal 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 cooperativa risponde verso questa per il pagamento dei conferimenti non versati, per due anni dal giorno in cui il recesso o la esclusione hanno avuto effetto. Nello stesso modo e per lo stesso termine sono responsabili verso la cooperativa gli eredi del socio defunto.

TITOLO IV

OBBLIGAZIONI ED ALTRI STRUMENTI FINANZIARI

Art. 14 (Obbligazioni e strumenti di debito)

Con deliberazione dell'assemblea straordinaria, la cooperativa può emettere obbligazioni, nonché strumenti finanziari di debito, diversi dalle obbligazioni, ai sensi degli artt. 2410 e seguenti del C.C.. In tal caso, con regolamento approvato dalla stessa assemblea straordinaria, sono stabiliti:

* l'importo complessivo dell'emissione, il numero dei titoli emessi ed il relativo valore unitario;

* le modalità di circolazione;

* i criteri di determinazione del rendimento e le modalità di corrispondenza degli interessi;

* il termine di scadenza e le modalità di rimborso.

All'assemblea speciale delle categorie degli azionisti detentrici di strumenti finanziari privi di diritto di voto, ed al relativo rappresentante comune, si applica quanto previsto dalle norme di legge.

TITOLO V

ORGANI SOCIALI

Art. 15 (Organi)

Sono organi della cooperativa:

a) l'Assemblea dei soci;

b) il Consiglio di Amministrazione;

c) il Collegio dei Sindaci, se nominato;

d) il o i Revisori per il controllo contabile, se nominati.

a) ASSEMBLEA

Art. 16 (Convocazione)

L'assemblea viene convocata con lettera raccomandata, anche a mano, inviata ai soci almeno otto giorni prima dell'adunanza o altro mezzo di comunicazione, idoneo a garantire la prova dell'avvenuta ricezione, individuato dal Consiglio di Amministrazione.

In alternativa, la convocazione può essere effettuata mediante telefax o posta elettronica trasmessi ai soci almeno otto giorni prima dell'adunanza, purchè siano stati iscritti nel libro dei soci, a richiesta dei medesimi, il numero telefax ricevente o l'indirizzo di posta elettronica. Tale indicazione è necessaria per i soci con domicilio fuori dal territorio della Repubblica Italiana.

In alternativa, l'avviso di convocazione dev'essere pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, nei termini di legge, ovvero su un quotidiano locale.

L'assemblea può essere convocata anche fuori dal Comune ove si trova la sede sociale, purchè in Italia.

L'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio dev'essere convocata entro 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero, nei casi previsti dall'art. 2364, comma 2, C.C., entro 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Pur in mancanza di formale convocazione, l'assemblea è validamente costituita in presenza dei requisiti richiesti dalla legge.

Art. 17 (Competenze dell'assemblea)

L'assemblea, sia essa ordinaria o straordinaria, delibera sulle materie attribuite alla propria competenza dalla legge.

L'assemblea ordinaria può inoltre essere chiamata dagli amministratori, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 5), c.c., per l'autorizzazione di determinati atti di gestione individuati dagli amministratori.

Art. 18 (Intervento e voto)

Ai sensi dell'art. 2538 c.c., hanno diritto di voto coloro che risultano iscritti da almeno 90 (novanta) giorni nel libro dei soci.

Hanno diritto ad intervenire in assemblea gli azionisti cui spetta il diritto di voto.

Essi sono legittimati all'intervento in forza dell'iscrizione nel libro dei soci.

L'intervento può avvenire per rappresentanza, mediante delega conferita ad altro socio, nei limiti di cui all'art. 2372 C.C., fermo restando che ciascun socio non può rappresentare più di un socio.

L'assemblea sia ordinaria che straordinaria può svolgersi con interventi dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci, ed in particolare a condizione che:

(a) sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare 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 alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;

(d) vengano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di assemblea totalitaria) i luoghi audio/video collegati a cura della cooperativa, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il presidente e il soggetto verbalizzante.

Ai sensi dell'articolo 2538, ultimo comma, del Codice Civile, il consiglio di amministrazione può stabilire che il voto per le delibere riguardanti l'approvazione del bilancio e l'approvazione dei regolamenti interni sia espresso per corrispondenza. In questo caso l'avviso di convocazione deve essere inviato mediante raccomandata A/R e deve contenere per esteso la deliberazione proposta. I soci devono trasmettere a mezzo di raccomandata A/R alla cooperativa la propria dichiarazione di voto scritta in calce al documento di convocazione. La mancata ricezione oltre il giorno e l'ora fissati per l'assemblea comporta che i voti espressi per corrispondenza non si computino né ai fini della regolare costitu-

zione dell'assemblea né ai fini del calcolo delle maggioranze.
Ciascun socio ha un solo voto, qualunque sia l'ammontare della sua partecipazione.

Art. 19 (Presidente e verbalizzazione)

L'assemblea è presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione, ovvero, in caso di sua mancanza o rinuncia, dal vice-presidente, ovvero ancora da una persona eletta con il voto della maggioranza dei presenti.

Funzione, poteri e doveri del presidente sono regolati dalla legge.

Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare dal verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario o dal notaio. Il verbale deve indicare la data dell'Assemblea e (anche in allegato) l'identità dei partecipanti; deve altresì indicare le modalità ed il risultato delle votazioni e deve consentire anche per allegato, l'identificazione dei soci astenuti o dissenzienti. Nel verbale devono essere riassunte, su richiesta dei soci, le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. Il verbale dell'Assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio. Il verbale deve essere redatto senza ritardo, nei tempi necessari per la tempestiva esecuzione degli obblighi di deposito o di pubblicazione.

Art. 20 (Maggioranze e votazioni)

In prima convocazione l'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita quando siano intervenuti la metà più uno 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.

L'assemblea ordinaria e quella straordinaria deliberano a maggioranza assoluta dei voti dei soci presenti in assemblea al momento della votazione, salvo diverse maggioranze di Legge.

Le votazioni vengono effettuate secondo il metodo dell'alzata di mano o altro metodo richiesto dall'assemblea, escluso in ogni caso il voto segreto.

b) AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

Art. 21 (Consiglio di amministrazione)

La cooperativa è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di consiglieri variabile da tre a sette, eletti dall'Assemblea ordinaria dei soci, che ne determina di volta in volta il numero.

La maggioranza dei componenti il Consiglio di amministrazione è scelta tra i soci operatori.

Gli Amministratori non possono essere nominati per un periodo superiore a tre esercizi societari e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Il Consiglio elegge nel suo seno il presidente ed il vice presidente, qualora non vi provveda l'assemblea.

Gli amministratori possono essere rieletti.

Art. 22 (Compiti del Consiglio di amministrazione)

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione della cooperativa, esclusi solo quelli riservati all'Assemblea dalla legge.

Il Consiglio 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, determinando il contenuto, i limiti e le eventuali modalità di esercizio della delega.

Ogni tre mesi gli organi delegati devono riferire al Consiglio di amministrazione e al Collegio sindacale, se 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.

Art. 23 (Convocazioni e deliberazioni)

Il Consiglio di Amministrazione 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 dei consiglieri. La convocazione è fatta dal Presidente a mezzo lettera, fax o e-mail da spedirsi non meno di 5 (cinque) giorni prima dell'adunanza e, nei casi urgenti, a mezzo telegramma, in modo che i consiglieri e sindaci effettivi ne siano informati almeno un giorno prima della riunione.

Le adunanze del Consiglio di amministrazione sono valide quando vi intervenga la maggioranza degli amministratori in carica.

La presenza alle riunioni può avvenire anche per il tramite di mezzi di telecomunicazione. In questo ultimo caso devono comunque essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- 1) che siano presenti nello stesso luogo il presidente ed il segretario della riunione, che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale, dovendosi ritenere la riunione svolta in detto luogo;
- 2) che sia effettivamente possibile al presidente della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- 3) che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi oggetto di verbalizzazione;
- 4) che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché quando necessario di visionare, ricevere o trasmettere documenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti presenti.

Art. 24 (Integrazione del consiglio)

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

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

Art. 25 (Compensi agli amministratori)

Spetta all'Assemblea determinare i compensi dovuti agli amministratori e ai membri del comitato esecutivo, se nominato. Spetta al Consiglio, sentito il parere del Collegio Sindacale, se nominato, tenendo conto

dei particolari compiti attribuiti ad alcuni di essi, determinare la remunerazione dovuta ai singoli amministratori.

L'Assemblea può anche riconoscere agli amministratori un trattamento di fine mandato.

Art. 26 (Rappresentanza)

Il presidente del Consiglio di Amministrazione ha la rappresentanza della cooperativa di fronte ai terzi e in giudizio.

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

Il Consiglio di Amministrazione può nominare direttori generali, institori e procuratori speciali.

In caso di assenza o di impedimento del Presidente, tutti i poteri a lui attribuiti spettano al Vice presidente, la cui firma costituisce piena prova dell'assenza o dell'impedimento del Presidente.

Il Presidente, previa apposita delibera del Consiglio di amministrazione, potrà conferire speciali procure, per singoli atti o categorie di atti, ad altri Consiglieri oppure ad estranei, con l'osservanza delle norme legislative vigenti al riguardo.

La rappresentanza della cooperativa spetta anche al direttore generale, ai direttori, agli institori e ai procuratori, al segretario se nominato, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

c) COLLEGIO DEI SINDACI

Art. 27 (Collegio sindacale)

Il Collegio Sindacale, se obbligatorio per legge o se comunque nominato dall'assemblea, si compone di tre membri effettivi e due supplenti, eletti dall'Assemblea.

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.

Il Collegio Sindacale, purchè composto integralmente da revisori contabili, esercita anche il controllo contabile.

d) IL CONTROLLO CONTABILE

Art. 28 (Controllo contabile)

In assenza del collegio sindacale, ovvero quando lo stesso non sia costituito integralmente da revisori contabili, qualora la legge lo preveda, o venga comunque deliberato dall'assemblea dei soci, il controllo contabile è esercitato ai sensi dell'art. 2409 bis, comma primo, C.C..

TITOLO VII

PATRIMONIO SOCIALE ED ESERCIZIO SOCIALE

Art. 29 (Elementi costitutivi)

Il patrimonio della Cooperativa è costituito:

a) dal capitale sociale, che è variabile ed è formato:

1) dai conferimenti effettuati dai soci ordinari, rappresentati da azioni del valore nominale di euro 25,00 (venticinque virgola zero zero). Le azioni complessivamente detenute da ciascun socio non possono essere superiori ai limiti di legge; ai sensi dell'art. 2346 C.C. comma uno,

le azioni non sono rappresentate da certificati azionari e pertanto la legittimazione all'esercizio dei diritti sociali consegue all'iscrizione al libro dei soci;

2) dalle azioni rappresentative di finanziamenti partecipativi e non, deliberati come per legge;

b) dalla riserva legale indivisibile formata con gli utili di cui all'art. 30 e dalle 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. 8;

d) dalla riserva straordinaria;

e) da ogni altra riserva costituita dall'Assemblea e/o prevista per legge.

Le riserve non possono essere ripartite tra i soci né durante la vita sociale né all'atto dello scioglimento della Società. Vengono fatte salve peraltro diverse possibilità previste da leggi emanate od emanande.

Art. 30 (Bilancio di esercizio)

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 progetto di bilancio.

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

L'Assemblea che approva il bilancio delibera sulla destinazione degli utili annuali destinandoli:

a) a riserva legale nella misura non inferiore a quella prevista dalla legge;

b) al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione di cui all'art. 11 legge 59/1992, nella misura prevista dalla legge medesima;

c) ad eventuale rivalutazione del capitale sociale, nei limiti ed alle condizioni previsti dall'art. 7 legge 59/1992 e sempre che ciò non comporti il venir meno dei requisiti della mutualità prevalente;

d) ad eventuali dividendi in misura non superiore al limite stabilito dal codice civile per le cooperative a mutualità prevalente.

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

La cooperativa può utilizzare le riserve divisibili per distribuire i dividendi ai soci non cooperatori nella misura massima prevista dalla legge per le cooperative a mutualità prevalente e per remunerare gli altri strumenti finanziari dei soci non cooperatori.

L'Assemblea può sempre deliberare la distribuzione di utili ai soli soci finanziatori nella misura massima prevista per le cooperative a mutualità prevalente.

Art. 31 (Vantaggio mutualistico e Ristorni)

Il vantaggio mutualistico dei soci viene determinato come risparmio di

spesa applicando una riduzione del costo dei beni e servizi acquisiti dal socio nel momento dello scambio mutualistico attuato con il socio stesso.

In aggiunta a ciò il Consiglio di Amministrazione che redige il progetto di bilancio di esercizio può appostare somme al conto economico a titolo di ristoro a favore dei soci, qualora lo consentano le risultanze dell'attività mutualistica.

Il ristoro è ripartito tra i soci proporzionalmente alla qualità e alla quantità degli scambi mutualistici, in conformità con i criteri stabiliti dall'apposito regolamento da approvarsi ai sensi dell'art. 2521 ultimo comma e da predisporre a cura degli amministratori: in particolare, il regolamento definisce le modalità attraverso le quali la cooperativa individua i soci in favore dei quali eroga il ristoro, in relazione alla loro effettiva partecipazione ad un programma edilizio in corso.

Nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dal medesimo regolamento, i contratti di prenotazione (o gli atti di adesione al piano finanziario), concernenti un determinato programma edilizio, possono prevedere che, qualora la cooperativa consegua avanzi di gestione dal programma edilizio stesso, una quota parte di questi possa essere ripartita agli stessi soci a titolo di ristoro.

I ristorni potranno essere erogati oltre che mediante erogazione diretta anche sotto forma di aumento gratuito del valore delle azioni detenute da ciascun socio.

TITOLO VII

CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE E ARBITRALE

Art. 32 (Clausola di Conciliazione)

Ogni controversia che dovesse insorgere tra la società e i singoli soci, o tra i soci medesimi, in relazione all'interpretazione, all'applicazione e alla validità dell'atto costitutivo e/o, più in generale, all'esercizio dell'attività sociale sarà sottoposta a un tentativo di conciliazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 del D.lgs 5/2003 ora normato dai dd.mm 23/2004 n. 222-223, presso l'organismo promosso da una delle Centrali di tutela del movimento Cooperativo alla quale eventualmente aderisce la Cooperativa.

Art. 33 (Clausola Arbitrale)

Qualora la conciliazione non abbia a produrre nessun effetto, sono devolute alla cognizione di arbitri rituali secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 5/03, nominati con le modalità di cui al successivo art. 34, salvo che non sia previsto l'intervento obbligatorio del Pubblico Ministero:

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

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

o liquidatore è accompagnata dalla espressa adesione alla clausola di cui al periodo precedente.

Art. 34 (Arbitri e procedimento)

Gli arbitri sono in numero di:

a) uno, per le controversie di valore inferiore ad euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero). Ai fini della determinazione del valore della controversia si tiene conto della domanda di arbitrato, osservati i criteri di cui all'art. 10 e seguenti c.p.c. ;

b) tre, per le altre controversie, comprese quelle di valore indeterminabile.

Gli arbitri sono scelti tra gli esperti di diritto e di settore e sono nominati dalla camera arbitrale presso l'a Camera di Commercio di Venezia entro trenta giorni dalla richiesta della parte più diligente.

La domanda di arbitrato, anche quando concerne i rapporti tra soci è notificata alla cooperativa, fermo restando quanto disposto dall'art. 35, comma 1 del D.Lgs. n. 5/03.

Gli arbitri decidono secondo diritto. Fermo restando quanto disposto dall'art. 36 D.Lgs. n. 5/03 i soci possono convenire di autorizzare gli arbitri a decidere secondo equità o possono dichiarare il lodo non impugnabile, con riferimento ai soli diritti patrimoniali disponibili.

Gli arbitri decidono nel termine di mesi tre dalla costituzione dell'organo arbitrale, salvo che essi proroghino detto termine per non più di una sola volta nel caso di cui all'art. 35, comma 2, D.Lgs n. 5/03, nel caso in cui sia necessario disporre una C.T.U. o in ogni altro caso in cui la scadenza del termine possa nuocere alla completezza dell'accertamento o al rispetto del principio del contraddittorio.

Nello svolgimento della procedura è omessa ogni formalità non necessaria al rispetto del contraddittorio. Gli arbitri fissano, al momento della costituzione, le regole procedurali cui si atterranno e le comunicano alle parti.

Essi, in ogni caso, devono fissare un'apposita udienza di trattazione. Le spese di funzionamento dell'organo arbitrale sono anticipate dalla parte che promuove l'attivazione della procedura.

Art. 35 (Esecuzione della decisione)

Fuori dai casi in cui non integri di per sé una causa di esclusione, la mancata esecuzione della decisione definitiva della controversia deferita agli arbitri è valutata quale causa di esclusione del socio quando incida sull'osservanza dei suoi obblighi nei confronti della cooperativa.

TITOLO VIII

SCIoglimento E LIQUIDAZIONE

Art. 36 (Nomina liquidatori)

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

Art. 37 (Devoluzione patrimonio)

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

- a rimborso del capitale sociale effettivamente versato dai soci ed eventualmente rivalutato a norma di legge;
- al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, di cui all'art. 11 legge 59/1992.

TITOLO IX
DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Art. 38 (Regolamenti)

Per meglio disciplinare il funzionamento interno, e soprattutto per disciplinare i rapporti tra la cooperativa ed i soci determinando criteri e regole inerenti lo svolgimento dell'attività mutualistica, il Consiglio di Amministrazione potrà elaborare appositi regolamenti sottoponendoli successivamente all'approvazione dell'Assemblea con le maggioranze previste per le Assemblee straordinarie. Negli stessi regolamenti potranno essere stabiliti l'ordinamento e le mansioni dei comitati tecnici se verranno costituiti.

Art. 39 (Legge applicabile)

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

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

Firmato BOCCA OSVALDO – SCALABRIN LUCA – BOCCA MARCO
– ZORZI DIEGO – MORENA PETTENO' – BORTOLETTO GIULIANA
– CATIA GOTTARDO – FERRANTE STEFANO – ANTONIO FER-
RANTE – FRANCESCO CANDIANI Notaio L.S.