

## **STATUTO**

### **Titolo I**

#### **Costituzione, sede, durata e scopo della Cooperativa**

##### **Art. 1 – Costituzione, sede e durata**

1.1. Il giorno 23 marzo 1884 in Bologna fu costituita la Società Anonima Cooperativa per la Costruzione e il Risanamento di Case per gli Operai, ora denominata “**Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna, società Cooperativa**” (di seguito “Cooperativa”) con sede in Bologna.

1.2. La durata è fissata fino al 23 (ventitré) marzo 2084 (duemilaottantaquattro) salvo successive proroghe.

1.3. La Cooperativa potrà, con delibera del Consiglio di Amministrazione, istituire sedi secondarie e succursali in altri comuni del territorio della Città Metropolitana di Bologna.

##### **Art. 2 – Oggetto sociale**

2.1. La Cooperativa è a proprietà indivisa e ha lo scopo di provvedere, con spirito mutualistico, con finalità solidaristiche e senza fine di lucro alla costruzione, al risanamento, all’acquisto per l’assegnazione in godimento ai soci di alloggi di edilizia residenziale e commerciale, a Bologna e provincia.

2.2. Nella costituzione e nell’esecuzione dei rapporti mutualistici la Cooperativa rispetta il principio della parità di trattamento, pur con facoltà di instaurare rapporti diversificati in relazione alle esigenze di particolari categorie di soci riconosciute meritevoli di tutela.

2.3. Nei limiti di legge, nonché nei limiti previsti dallo statuto e dai regolamenti interni, la Cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non soci.

##### **Art. 3 – Attività**

3.1. La Cooperativa ha per oggetto principalmente l’assegnazione in godimento ai soci, a condizioni migliori di quelle di mercato, di immobili abitativi realizzati, recuperati o comunque in qualsiasi forma acquisiti, nonché in via accessoria o strumentale attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente o indirettamente all’oggetto sociale principale.

3.2. Per la realizzazione delle finalità che ne costituiscono l’oggetto, la Cooperativa può compiere ogni atto e operazione, e sottoscrivere qualsiasi contratto di natura immobiliare, mobiliare e finanziaria nei limiti di legge, nonché avvalersi di tutti gli strumenti, rapporti ed apporti previsti od ammessi dalle disposizioni di legge in vigore.

3.3. In particolare, a mero titolo esemplificativo, la Cooperativa può, nel rispetto, con le esclusioni e con i limiti previsti dalla legislazione tempo per tempo vigente:

a) acquistare e permutare aree; ottenere il diritto di superficie su aree di proprietà di enti pubblici e privati; acquistare immobili, anche se locati ed anche da demolire, risanare, ristrutturare o completare e costituire o acquistare l’usufrutto sugli stessi;

b) effettuare interventi di manutenzione, recupero, costruzione, ricostruzione o riqualificazione di singoli immobili o di intere aree urbane, sia direttamente in economia sia mediante appalto ad imprese di costruzione;

c) provvedere all’amministrazione degli immobili assegnati in godimento ai soci;

d) provvedere anche mediante la partecipazione a società all’uopo costituite, alla gestione amministrativa e condominiale degli immobili residenziali di utilizzo pubblico e/o privato;

- e) realizzare, acquistare, concedere in locazione anche a soggetti non soci, nonché alienare unità immobiliari con destinazione non residenziale, nei limiti in cui ciò non comporti un pregiudizio dell'attività principale e sia comunque finalizzato a potenziare i mezzi della Cooperativa da destinare all'attività principale;
- f) contrarre qualsiasi operazione bancaria, mutui e finanziamenti di altra natura, anche con garanzia ipotecaria, e compiere tutte le operazioni bancarie e finanziarie comunque dirette al conseguimento dell'oggetto sociale, comprese l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari, operazioni di copertura di rischio di tassi e la raccolta di risparmio mediante l'emissione di obbligazioni in conformità alle disposizioni di legge vigenti;
- g) ricevere prestiti dai soci, persone fisiche, destinati esclusivamente al conseguimento dell'oggetto sociale nei limiti ed alle condizioni previste dal presente statuto e dalle leggi vigenti. La gestione e la raccolta del prestito sociale è disciplinata da apposito regolamento
- h) stipulare contratti di assicurazioni, nell'interesse della Cooperativa o dei soci;
- i) 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;
- j) aderire ad un gruppo cooperativo paritetico italiano o dell'unione europea, ai sensi dell'art. 2545 septies del codice civile, partecipare o costituire società di capitali e società di scopo ai fini del conseguimento diretto o indiretto degli scopi sociali della Cooperativa ed eventualmente anche assumerne il controllo;
- k) promuovere e/o gestire direttamente o in convenzione con altre società, iniziative ricreative e culturali rivolte ai propri soci, utili a diffondere ed a rafforzare i principii del reciproco aiuto ed i legami di solidarietà.

## **Titolo II**

### **Patrimonio della Cooperativa**

#### **Art. 4 – Consistenza del patrimonio**

4.1. Il patrimonio della Cooperativa è costituito:

- a) dal capitale che è variabile ed è formato dai conferimenti effettuati dai soci, rappresentati da un numero illimitato di azioni del valore non superiore al massimo previsto dalla legge e non inferiore a € 25,82 (euro venticinque virgola ottantadue);
- b) dalla riserva ordinaria nonché da eventuali riserve straordinarie, costituite con delibera dall'assemblea e/o previste dalla legge;
- c) da eredità, lasciti, donazioni ed elargizioni che le pervengano, costituendo con essi un fondo speciale, per il quale tiene una voce separata nel proprio patrimonio.

4.2. La Cooperativa potrà costituire uno o più patrimoni destinati a specifici affari, nei limiti di quanto previsto dagli artt. 2447 bis e seguenti del codice civile.

#### **Art. 5 – Azioni**

5.1. Le azioni sono nominative ed indivisibili. Non possono essere cedute né negoziate.

5.2. Le azioni sono rappresentate da un certificato staccato da apposito registro a matrice numerato progressivamente e sono firmate dal legale rappresentante della Cooperativa. In caso di smarrimento possono emettersi duplicati dei certificati a spese dei titolari richiedenti. Le azioni originariamente rappresentate da un certificato cartaceo, nonché quelle di futura attribuzione, potranno essere dematerializzate, purché il regime di dematerializzazione riguardi tutte le azioni in circolazione.

#### **Art. 6 – Limiti al possesso azionario e liberazione delle azioni**

6.1. Nessun socio può possedere più di una azione.

6.2. Il pagamento dell'azione e delle spese d'iscrizione, deliberate dal Consiglio di Amministrazione, deve avvenire contestualmente alla presentazione della domanda di ammissione al socio. In caso di non accoglimento della domanda l'importo versato sarà integralmente restituito.

6.3. Il certificato d'iscrizione viene consegnato al socio a seguito dell'accoglimento della domanda di ammissione da parte del Consiglio di Amministrazione

#### **Art. 7 – Prestito sociale**

7.1. Salvo l'ipotesi della costituzione di patrimoni ex art. 2447 bis e seguenti del codice civile, la Cooperativa può effettuare la raccolta di prestiti esclusivamente fra i propri soci, in conformità alle disposizioni contenute nel "Regolamento per la raccolta del prestito sociale" e nel rispetto della vigente normativa. Nel contesto della facoltà concessa dallo statuto di costituire patrimoni separati ex art. 2447 bis e seguenti del codice civile, la Cooperativa potrà provvedere e regolare l'eventuale apporto di terzi, possibile anche attraverso l'emissione di strumenti finanziari non partecipativi, destinati non solo ai soci ma anche ai terzi, con durata commisurata allo specifico affare e al quale sia destinato il patrimonio. Gli apporti dei possessori di strumenti finanziari non partecipativi possono avere ad oggetto denaro, beni in natura, crediti, prestazioni d'opera o servizi.

7.2. L'emissione degli strumenti finanziari deve essere deliberata dall'assemblea straordinaria che stabilirà l'importo complessivo dell'emissione, il numero dei titoli emessi ed il relativo valore nominale unitario, le modalità di circolazione, i criteri di determinazione del rendimento e le modalità di corresponsione degli interessi e del rimborso, prevedendo che a questi siano destinati in via esclusiva i proventi dell'affare stesso, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2514 del codice civile.

7.3. Si applica la disposizione dell'art. 2447 octies del codice civile in tema di assemblea speciale.

### **Titolo III**

#### **Dei soci**

#### **Art. 8 – Requisiti e procedura di ammissione alla Cooperativa**

8.1. Possono essere soci i cittadini italiani nonché le persone fisiche residenti in Italia da almeno cinque anni che godono della piena capacità giuridica e di agire. Possono altresì essere soci le società di mutuo soccorso, le cooperative, gli istituti di credito, le fondazioni bancarie e non, gli istituti di previdenza e similari e, con i limiti di cui al successivo art. 9, gli eredi del socio deceduto.

8.2. Il richiedente deve presentare domanda di ammissione al Consiglio di Amministrazione dichiarando di obbligarsi all'osservanza dello statuto, dei regolamenti e delle deliberazioni dell'assemblea.

8.3. Non possono essere ammessi a socio coloro che abbiano riportato condanne penali che, da sole o congiunte con pene pecuniarie, siano superiori ai tre anni di reclusione, fatti salvi gli effetti della riabilitazione.

8.4. Non possono essere ammessi a socio coloro che tengano condotta riprovevole, anche se questa non dia luogo a fatti perseguiti penalmente nonché coloro che abbiano interessi contrari agli scopi della Cooperativa. In particolare non possono essere ammessi a socio coloro che sono stati precedentemente esclusi dalla Cooperativa.

8.5. Il Consiglio di Amministrazione decide sulla domanda di ammissione, con obbligo di motivare entro 60 (sessanta) giorni, l'eventuale rigetto della medesima.

8.6. Il Consiglio ha facoltà di richiedere al candidato informazioni e chiarimenti in merito ai dati forniti in sede di presentazione della domanda di ammissione, con obbligo di rispettare le vigenti disposizioni di legge in tema di tutela dei dati personali.

8.7. La deliberazione di rigetto deve essere motivata e comunicata all'interessato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. Il richiedente, nell'ulteriore termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento può chiedere che sull'istanza si pronunci l'assemblea ai sensi dell'art. 2528 del codice civile.

8.8. L'ordine di iscrizione dei sottoscrittori nel libro dei soci determina l'anzianità.

8.9. Il socio ha l'obbligo di comunicare a mezzo di lettera raccomandata, con PEC o con altra forma resa disponibile dalla Cooperativa, ogni eventuale cambio di indirizzo. In difetto, per i rapporti sociali il domicilio del socio è quello risultante dalla richiesta di ammissione.

#### **Art. 9 – Recesso, esclusione e morte del socio**

9.1. La qualità di socio si perde in seguito a recesso od esclusione e morte.

9.2. La domanda di recesso del socio nei casi in cui sia ammesso dalla legge e dallo statuto, deve essere comunicata alla Cooperativa a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante la compilazione ed il deposito di apposito modulo presso la sede della Cooperativa. Il recesso del socio deve essere annotato nel libro dei soci ed avrà effetto dal momento della ricezione da parte del socio della comunicazione del provvedimento di accoglimento disposto dal Consiglio di Amministrazione.

9.3 L'esclusione del socio può aver luogo, oltre che nei casi previsti dall'art. 8.4, per gravi inadempienze alle obbligazioni derivanti dalla legge, dallo statuto, dal regolamento per i soci assegnatari, dall'atto di assegnazione ovvero nei casi previsti dagli artt. 2286, 2288 del codice civile. In particolare può essere escluso il socio:

- che abbia perso i requisiti previsti per la partecipazione alla Cooperativa;
- che ponga in essere comportamenti incompatibili con la realizzazione dello scopo mutualistico o ad esso espressamente contrari;
- che si sia reso responsabile di atti dannosi, anche morali o reputazionali, nei confronti della Cooperativa, in qualsiasi modo ed a qualsiasi titolo; in particolare ed a titolo esemplificativo, saranno considerati tali i comportamenti: a) di diffusione di notizie non rispondenti al vero e decettive sulla Cooperativa ed i suoi esponenti aziendali; b) di danneggiamento degli immobili assegnati in godimento e le loro parti comuni, nonché più in generale i beni della cooperativa; c) i comportamenti lesivi od ingiuriosi nei confronti degli amministratori e/o dipendenti della Cooperativa. Tali comportamenti sono presupposto per l'esclusione tanto che siano commessi in danno della Cooperativa che in danno delle sue società controllate o collegate o, comunque, destinate all'erogazione in via mediata dello scambio mutualistico.

9.4. L'esclusione del socio è deliberata dal Consiglio di Amministrazione ed ha effetto decorsi 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione al socio escluso.

9.5. Contro la deliberazione di esclusione il socio può proporre opposizione alla corte arbitrale di cui al successivo art. 11) nei termini di legge.

9.6. Il mancato pagamento delle corrisposte di godimento, come degli oneri accessori, costituisce causa di esclusione del socio, previo esercizio di azione giudiziale per morosità da parte della Cooperativa, condizionatamente alla pronuncia della relativa ordinanza di convalida.

9.7. In caso di morte del socio, l'erede dell'azione, designato dagli altri eredi, può subentrare nella partecipazione del socio defunto se in possesso dei requisiti per l'ammissione alla società, ai sensi dell'art. 46 dello statuto.

9.8. La richiesta di successione nella partecipazione del socio deceduto deve essere esercitata dall'erede con dichiarazione scritta da inviare ovvero depositare presso la sede della Cooperativa entro 60 (sessanta) giorni dalla data del decesso; trascorso inutilmente tale termine, la partecipazione del socio deceduto viene liquidata e tutti i rapporti fra il socio e la Cooperativa sono risolti. Qualora gli eredi siano più d'uno, la richiesta di successione deve essere avanzata da tutti gli eredi congiuntamente, con indicazione dell'erede a cui dovrà essere intestata la azione. Il Consiglio di Amministrazione disporrà la iscrizione a libro soci dell'erede del socio deceduto a far tempo dalla data di accettazione della richiesta di successione, previa verifica della sussistenza in capo all'erede dei requisiti di cui al precedente articolo 8.1.

#### **Art. 10 – Scioglimento del rapporto sociale e rapporti mutualistici**

10.1. Lo scioglimento del rapporto sociale determina la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti salvo quanto previsto, in caso di morte, dall'art. 9.7.

10.2. In caso di recesso, di esclusione o di morte del socio ed in assenza di successione di un erede nella partecipazione societaria, è previsto il rimborso del valore nominale dell'azione.

#### **Art.11 – Arbitrato**

Le eventuali controversie che sorgessero fra i soci o fra i soci e la società, anche se promosse da amministratori e componenti dell'organo di controllo o revisore (se nominati) ovvero nei loro confronti, che abbiano per oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale e purché possano essere per legge oggetto di arbitrato, saranno decise da un arbitro unico nominato, su richiesta fatta dalla parte più diligente, dal Presidente del Tribunale nel cui circondario ha sede la società. L'arbitro giudicherà ritualmente secondo la procedura prevista dall'art. 806 e ss. del c.p.c. L'arbitrato avrà sede a Bologna.

### **Titolo IV**

#### **Organi della Cooperativa Rappresentanza**

#### **Art. 12 – Organi della Cooperativa**

Gli organi della Cooperativa sono:

- a) l'Assemblea
- b) il Consiglio di amministrazione
- c) il Collegio dei sindaci
- d) il Comitato elettorale
- e) il Revisore legale dei conti

### **CAPO I ASSEMBLEA**

#### **Art. 13 –Composizione**

13.1. L'assemblea, composta dai soci aventi l'anzianità di iscrizione di almeno 3 (tre) mesi, è l'organo deliberante della Cooperativa e le sue deliberazioni, prese in conformità dello statuto e della legge, sono obbligatorie per tutti i soci, ancorché non intervenuti o dissidenti. L'assemblea è ordinaria o straordinaria, in relazione all'oggetto delle deliberazioni previste.

#### **Art. 14 – Periodicità e compiti**

14.1 L'assemblea ordinaria è convocata almeno una volta l'anno, entro 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 (centottanta) giorni ai sensi dell'art. 2364 del codice civile. Nell'anno del rinnovo delle cariche sociali, un'ulteriore assemblea è convocata entro 150 (centocinquanta) giorni dall'assemblea elettiva per l'approvazione degli indirizzi triennali di programma e del bilancio triennale di previsione che include il costo complessivo annuo del Consiglio di Amministrazione.

14.2. Qualora sia presentata istanza motivata da parte di tanti soci che rappresentino almeno un decimo degli iscritti nel libro soci, l'assemblea deve essere convocata entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della predetta istanza.

L'assemblea ordinaria:

1. approva gli indirizzi triennali di programma;
2. approva il bilancio triennale di previsione;

3. approva il Bilancio dell’Esercizio Precedente e la relativa Relazione sulla Gestione;
4. nomina gli amministratori, i sindaci, i componenti il comitato elettorale;
5. conferisce e revoca, sentito il Collegio sindacale, l’incarico di controllo contabile ex art. 2409 quater del codice civile ai sensi dell’art. 30 del presente statuto, determinando il corrispettivo relativo all’intera durata dell’incarico;
6. determina l’ammontare del gettone di presenza da corrispondere agli amministratori ed ai sindaci;
7. Approva i regolamenti previsti dal presente statuto, con la maggioranza prevista per l’assemblea straordinaria.
8. Delibera sugli altri oggetti attinenti alla gestione della Cooperativa riservati alla sua competenza dalla legge e dallo statuto o sottoposti al suo esame dagli amministratori.

#### **Art. 15 – Assemblea straordinaria**

L’assemblea straordinaria è convocata per deliberare sulle modificazioni dello statuto e sulla nomina, la revoca e i poteri dei liquidatori e su ogni altra materia di sua espressa competenza.

#### **Art. 16 – Procedura di convocazione**

16.1. Le assemblee sono convocate dal Consiglio di Amministrazione mediante avviso contenente l’indicazione del giorno, dell’ora, del luogo dell’adunanza, l’elenco delle materie da trattare, le modalità di svolgimento e le modalità per l’espressione del voto per corrispondenza quando previsto.

16.2. Nell’avviso può essere fissato il giorno per la seconda convocazione. L’avviso deve essere pubblicato su un quotidiano locale, nel periodico “Tribuna dei soci” e affisso nella sede sociale e negli appositi albi collocati nell’atrio di ciascun fabbricato della Cooperativa, almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per l’adunanza.

16.3. Il Consiglio di Amministrazione potrà a sua discrezione, in aggiunta a quanto in precedenza stabilito, usare qualunque altra forma di pubblicità diretta a meglio diffondere tra i soci l’avviso di convocazione delle assemblee.

#### **Art. 17 – Documenti per l’assemblea di approvazione del bilancio**

Il Consiglio di Amministrazione, almeno 15 (quindici) giorni prima dell’assemblea annuale ordinaria, terrà a disposizione dei soci, nella sede della Cooperativa, copia del bilancio, delle relazioni del Consiglio di Amministrazione e del collegio dei sindaci.

#### **Art. 18 – Funzionamento**

18.1. La Cooperativa opera per garantire l’effettiva partecipazione dei soci alle deliberazioni assembleari. Il voto può essere espresso anche per corrispondenza, quando previsto nell’avviso di convocazione e chi esprime il voto per corrispondenza si considera intervenuto all’assemblea. Le modalità e le forme per l’espressione del voto per corrispondenza sono disciplinate dallo statuto.

18.2. I soci presenti personalmente eleggono il presidente dell’assemblea, un segretario e almeno tre scrutatori, questi ultimi scelti tra i soci che non occupino cariche sociali, non appartengano a Commissioni territoriali, non siano dipendenti né collaboratori stabili della Cooperativa.

18.3 Per le votazioni, presidente, segretario e scrutatori formano il seggio elettorale, coadiuvati, per il voto per corrispondenza, dal Comitato elettorale. Nel caso di voto per corrispondenza, il comitato elettorale svolge la funzione di coordinamento, monitoraggio e di conteggio dei voti pervenuti secondo tale modalità e sottoscrive il verbale della seduta unitamente a presidente, segretario e scrutatori per legittimare l’esito cumulativo delle votazioni, comprensivo di quelle acquisite in presenza.

18.4. Le deliberazioni dell’assemblea devono risultare dal verbale sottoscritto dal presidente, dal segretario e dagli scrutatori, tenendo conto anche del voto espresso per corrispondenza quando previsto con la convocazione dell’assemblea.

18.5. Il verbale dell'assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio.

18.6. Quando in una tornata non sia possibile esaurire l'ordine del giorno, l'assemblea può essere prorogata da chi la presiede con dichiarazione inserita nel verbale, senza necessità di altro avviso di convocazione.

#### **Art. 19 — Diritti e doveri del socio in assemblea**

19.1 Ogni socio ha diritto di esprimere un solo voto, qualunque sia l'ammontare della partecipazione sociale posseduta. Ogni socio ha un voto e deve intervenire personalmente sia in caso in cui intervenga in presenza in assemblea che nei casi in cui il voto venga espresso per corrispondenza. Sia in prima convocazione che in quelle successive, il socio che esprime il voto per corrispondenza si considera intervenuto all'assemblea. Per le votazioni si procederà con voto palese, ferma restante la modalità di espressione del voto tramite scheda esercitato direttamente in assemblea. La Cooperativa potrà adottare e regolamentare, nel rispetto delle disposizioni di legge, ulteriori modalità di espressione di voto a condizione che queste garantiscano i necessari requisiti di sicurezza, compresa l'identificazione degli aventi diritto ed il conteggio dei voti espressi.

19.2 Non è ammessa la rappresentanza del socio in assemblea e nel voto per corrispondenza.

19.3 Il socio non ha diritto di voto quando nell'assemblea si debba deliberare su argomenti che lo riguardano personalmente.

#### **Art. 19 bis — Voto per corrispondenza**

19 bis 1a. Gli amministratori potranno consentire ai soci — prevedendolo nell'avviso di convocazione — di esprimere il proprio voto per corrispondenza, solo nel caso di assemblea ordinaria.

19 bis 1b. Il voto per corrispondenza e mediante scheda in assemblea, è obbligatorio per le deliberazioni che concernono la nomina e il rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione potrà comunque determinare di volta in volta ulteriori deliberazioni per le quali prevedere l'utilizzo di tale forma di voto, per le assemblee ordinarie. Il voto espresso per corrispondenza conserva validità anche per le convocazioni successive alla prima.

19 bis 1c. L'avviso di convocazione dovrà contenere per esteso la delibera che si sottopone ad approvazione. Il voto potrà essere esercitato per corrispondenza nei termini e secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione e nella scheda di voto per corrispondenza predisposta e resa disponibile in conformità alla normativa vigente e al Regolamento del voto per corrispondenza adottato dall'assemblea. Il voto per corrispondenza, dovrà essere esercitato presso i seggi appositamente costituiti nei tempi indicati nell'avviso di convocazione stesso ovvero, in mancanza, in base a quanto indicato nell'apposito Regolamento. Le istruzioni e la documentazione relative al voto per corrispondenza saranno rese pubbliche contestualmente all'avviso di convocazione dell'assemblea sul sito internet della Cooperativa e nel periodico Tribuna dei soci. Qualora le predette istruzioni per esercitare il voto per corrispondenza non siano riportate direttamente nell'avviso di convocazione, quest'ultimo dovrà riportare l'indicazione delle modalità alternative con cui tali istruzioni verranno rese disponibili ai soci sul sito internet della Cooperativa e rese disponibili in formato cartaceo presso le commissioni territoriali o, in alternativa, con modalità che dovranno comunque garantire una diffusione delle informazioni stesse almeno equivalente alla pubblicazione con l'avviso di convocazione. Il socio che abbia espresso il proprio voto per corrispondenza non potrà partecipare all'assemblea, se non come mero uditore, né potrà esprimere nuovamente il proprio voto. Resta — in ogni caso — ferma la possibilità, anche per il socio che abbia votato per corrispondenza, di partecipare e votare all'assemblea limitatamente alle deliberazioni per le quali il voto per corrispondenza non sia stato ammesso ovvero espresso.

19 bis 2. Le operazioni di voto per corrispondenza sono affidate alle Commissioni territoriali, con la collaborazione del personale amministrativo della Cooperativa. Per esigenze particolari e contingenti, può essere impiegato anche personale qualificato esterno su delibera del Consiglio di Amministrazione. Lo spoglio dei voti pervenuti è compito del Comitato elettorale che potrà avvalersi anche di suoi delegati. Detto Comitato dovrà redigere apposito verbale indicante il numero dei voti per corrispondenza pervenuti, quelli validi, nonché l'esito degli stessi; tali informazioni

dovranno essere conservate con la massima diligenza e riservatezza inderogabile. Tali verbali verranno resi noti in sede di assemblea generale dei soci e i relativi esiti verranno proclamati unitamente ai voti espressi in assemblea.

19 bis 3. Per l'esercizio del voto sono istituiti i seggi nelle sedi delle Commissioni territoriali.

19 bis 4. L'intera procedura del voto per corrispondenza, incluso lo scrutinio delle schede, sarà effettuata, anche in luogo diverso rispetto a quello nel quale si svolge l'assemblea, sotto la direzione e il controllo del Comitato elettorale il quale ha funzione di indirizzo, verifica e garanzia del corretto espletamento delle operazioni di voto, oltreché di segretezza degli esiti dello spoglio qualora questo avvenga presso i seggi nelle sedi territoriali delle Commissioni e prima dell'assemblea dei soci.

19 bis 5. Durante l'assemblea di riferimento dei soci, al termine delle votazioni, ai sensi dell'art. 18.6, il Presidente dell'assemblea potrà prorogare la seduta e indicare la data, non superiore a 15 (quindici) giorni, e l'orario per la prosecuzione dell'assemblea e consentire lo spoglio delle schede contenenti i voti espressi, il tutto nel rispetto delle modalità e forme previste dalle inderogabili norme di legge. Lo spoglio e la lettura dell'esito delle votazioni avverranno sotto la direzione del Comitato elettorale, che potrà avvalersi anche di suoi delegati entro la chiusura dell'assemblea generale dei soci, la quale si chiuderà con la proclamazione dell'esito delle votazioni di tutti i voti espressi anche per corrispondenza. Verrà redatto un apposito verbale, del quale ne verrà data lettura in assemblea generale dei soci, che dettaglierà i risultati del voto ed il risultato complessivo della votazione per ciascun punto all'ordine del giorno e che costituirà parte integrante del verbale dell'assemblea.

#### **Art. 20 – Quorum costitutivi e deliberativi**

20.1. L'assemblea sia ordinaria che straordinaria in prima convocazione è regolarmente costituita con la presenza di un numero di soci non inferiore alla metà degli iscritti più uno e delibera a maggioranza assoluta.

20.2. In seconda convocazione l'assemblea è valida qualunque sia il numero degli intervenuti, purché superiore al numero dei consiglieri presenti, salvo il disposto dell'art. 47 dello statuto.

20.3. Essa delibera a maggioranza assoluta, escluse le delibere previste dall'art. 47 dello statuto, nonché nel caso in cui maggioranze qualificate siano richieste da disposizioni di legge vincolanti.

### **CAPO II**

## **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE COLLEGIO DEI SINDACI COMITATO ELETTORALE REVISORE LEGALE DEI CONTI**

#### **Art. 21 – Composizione e procedure di elezione del Consiglio di Amministrazione**

21.1. La Cooperativa è amministrata da un Consiglio di Amministrazione costituito da 11 (undici) componenti, eletti dall'assemblea e scelti tra i soci assegnatari e non, intendendosi per assegnatari tutti quei soci che, con diritto, abitano un appartamento della Cooperativa.

21.2 I consiglieri da eleggere sono 5 (cinque) per ciascuna categoria di soci; l'undicesimo eletto sarà colui che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di preferenze indipendentemente dalla lista di appartenenza.

21.3. In caso di parità di voti sarà eletto il più anziano di iscrizione nel libro dei soci.

21.4. Tutti i soci possono candidarsi alla carica di consigliere; non possono essere eletti i soci che alla data dell'assemblea non abbiano l'anzianità di iscrizione di almeno 12 (dodici) mesi o si trovino in contrasto con gli interessi della Cooperativa o ne siano dipendenti.

21.5. Ogni socio deve votare due schede per la formazione di una duplice graduatoria, una dei candidati assegnatari e l'altra dei non assegnatari.

21.6. Con regolamento approvato dall'assemblea ordinaria con la maggioranza dei due terzi dei presenti saranno indicate specificatamente le procedure ed i requisiti per la elezione dei consiglieri.

#### **Art. 22 – Durata del Consiglio di Amministrazione e compenso dei consiglieri**

22.1. I consiglieri ricoprono la carica per 3 (tre) esercizi e sono rieleggibili. La scadenza coincide con la data dell'assemblea convocata per la discussione e l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

22.2. Ai consiglieri spetta il gettone di presenza deliberato dall'assemblea, oltre al rimborso di spese sostenute nell'espletamento dell'incarico. Può essere inoltre previsto un compenso per i consiglieri deliberato dal Consiglio di Amministrazione in base all'eventuale incarico conferito, singolo e/o plurimo. Nell'ambito dell'ammontare complessivo dei compensi approvati dall'assemblea, i compensi erogati al presidente, vicepresidente e ai consiglieri delegati e/o incaricati saranno dettagliati in nota integrativa a consuntivo di ogni annualità.

22.3. Un consigliere può essere eletto alla carica di presidente per un massimo di tre mandati anche non consecutivi. Tale regola ha anche valenza retroattiva, comprendendo i mandati di presidenza già svolti, nonché quello in corso di svolgimento all'atto dell'approvazione della presente disposizione statutaria.

22.4. La modifica o la rimozione dell'Art. 22.3. potrà avvenire solo con il voto favorevole almeno del 5% (cinque per cento) dei soci aventi diritto al voto iscritti a libro soci al momento dello svolgimento dell'apposita assemblea.

22.5. Anche la modifica o la rimozione della clausola di maggioranza qualificata di cui all'art. 22.4 potrà avvenire solo con il voto favorevole almeno del 5% (cinque per cento) dei soci aventi diritto al voto iscritti a libro soci al momento dello svolgimento dell'apposita assemblea.

### **Art. 23 — Presidente, vicepresidente, comitato esecutivo e consiglieri delegati**

23.1. Il Consiglio di Amministrazione, nella prima seduta, elegge al proprio interno il presidente.

23.2. Il Consiglio di Amministrazione, nella prima seduta, elegge al proprio interno il vicepresidente.

23.3. La Cooperativa è rappresentata legalmente dal presidente e in caso di sua assenza o impedimento dal vicepresidente.

23.4. Il presidente del Consiglio di Amministrazione rappresenta a tutti gli effetti la Cooperativa di fronte ai terzi ed in giudizio, ha la firma sociale, può nominare avvocati nelle liti attive e passive davanti a qualsiasi autorità giudiziaria e amministrativa, in qualunque grado di giurisdizione. Può transigere liti, rinunciare agli atti, accettare rinunzie e compromettere in arbitri anche amichevoli compositori.

23.5. Nei limiti fissati dagli artt. 2381 e 2544 del codice civile, nonché dalle disposizioni del presente statuto, il Consiglio di Amministrazione può delegare proprie attribuzioni ad un comitato esecutivo composto da 3 (tre) a 5 (cinque) membri, tra cui comunque il presidente, o a uno o più consiglieri delegati, fissando contenuto, limiti e modalità di esercizio della delega nonché, sentito il parere del Collegio sindacale, la misura del compenso eventualmente spettante in ragione delle funzioni attribuite.

23.6. L'assemblea determina un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori inclusi quelli investiti di particolari cariche che sarà ripartito dal Consiglio di Amministrazione, quando necessario, sentito il parere del Collegio Sindacale. Se l'assemblea non delibera diversamente, si intende confermato l'importo complessivo previsto dall'ultima delibera assunta anche se relativa a un precedente mandato triennale.

### **Art. 24 — Convocazione del Consiglio di Amministrazione**

24.1. Il Consiglio è convocato dal presidente ogni qualvolta lo ritenga necessario od opportuno oppure quando ne sia fatta richiesta da almeno un terzo dei consiglieri.

24.2. La convocazione è eseguita a mezzo di comunicazione scritta o telematica almeno 3 (tre) giorni prima di quello fissato per la riunione o, in caso di particolare urgenza, anche con altri mezzi, ma almeno un giorno prima della riunione stessa e salva la prova di ricezione. L'intervento in Consiglio di amministrazione può avvenire anche mediante video conferenza. In tali casi tutti i partecipanti debbono essere identificati. A tutti deve essere consentito di intervenire in tempo reale, di seguire la discussione, di scambiare e visionare documenti ed atti relativi agli argomenti trattati. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove siano presenti il presidente della seduta consigliare ed il soggetto verbalizzante.

24.3. In caso di assenza o impedimento del presidente lo sostituisce nell'ordine il vicepresidente, il consigliere più anziano di nomina continuativa e, in caso di parità di nomina, il consigliere più anziano di età.

24.4. Per la validità delle deliberazioni del Consiglio è necessaria la presenza di almeno 6 (sei) consiglieri e la maggioranza dei voti dei presenti.

24.5. Il consigliere ha diritto di partecipare alla discussione su argomenti che lo riguardano personalmente, ma non ha voto e non può essere presente al momento della delibera.

#### **Art. 25 – Poteri e doveri del Consiglio di Amministrazione**

25.1. Il Consiglio di Amministrazione provvede, in conformità alla legge e allo statuto e in attuazione degli indirizzi di programma e del bilancio di previsione approvati dall'assemblea, alla gestione della Cooperativa per il miglior raggiungimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale, compiendo tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione che non siano espressamente demandati, dalla legge o dal presente statuto, all'assemblea.

25.2. In particolare spetta al Consiglio:

- a) convocare le assemblee ordinarie e straordinarie;
- b) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea;
- c) redigere gli indirizzi triennali di programma per l'approvazione dell'assemblea;
- d) redigere il bilancio triennale di previsione per l'approvazione dell'assemblea;
- e) redigere la relazione del programma triennale svolto e presentarla all'assemblea;
- f) redigere i bilanci e presentarli all'assemblea unitamente alla relazione contenente i criteri seguiti nella gestione;
- g) predisporre i regolamenti per l'approvazione dell'assemblea;
- h) acquistare e permutare i terreni e gli edifici che riterrà utili al raggiungimento degli scopi sociali, accendere mutui, concedere ipoteche, assumere obbligazioni, riscuotere somme, stipulare convenzioni per l'acquisto del diritto di superficie su aree fabbricabili, porre in essere tutto quanto è consentito ai mandatari generali *ad negotia*, muniti di ogni più ampio potere per il raggiungimento degli scopi sociali, cedere a terzi, con patto di riscatto a termine, unità immobiliari non destinate ad uso abitativo;
- i) deliberare la stipulazione degli atti relativi all'assegnazione in godimento ai soci di alloggi della Cooperativa e fissarne il corrispettivo;
- j) provvedere all'assunzione del personale, stabilendone i compiti, la remunerazione, i premi e gli incentivi;
- k) stabilire le remunerazioni previste dal precedente art. 23;
- l) concedere in locazione locali da adibire a negozi, magazzini, laboratori, uffici, autorimesse e posti auto, anche a non soci dando, a parità di condizioni, la preferenza ai soci, alle cooperative ed alle organizzazioni di carattere sociale;
- m) nominare commissioni e gruppi di lavoro, stabilendo i compiti, la eventuale remunerazione e/o l'entità del rimborso spese;
- n) nominare il responsabile preposto all'attuazione delle pratiche riguardanti la qualità delle opere e il responsabile della tutela dei dati personali conformemente alla legge;
- o) effettuare investimenti in titoli di Stato, obbligazioni e/o strumenti finanziari emessi o garantiti da primarie istituzioni bancarie;
- p) assumere partecipazioni e nominare amministratori in altre società, in consorzi e cooperative;
- q) deliberare in merito alle domande di ammissione di nuovi soci, con l'obbligo di illustrare le ragioni di quanto deliberato nella relazione di bilancio;

r) proporre all'assemblea la costituzione di uno o più patrimoni separati destinati a specifici affari, adottando le relative delibere a maggioranza assoluta dei propri componenti;

s) presentare istanze alla pubblica Amministrazione, all'Unione Europea, agli enti locali, per l'ottenimento di contributi e finanziamenti, e per la partecipazione a gare ed appalti;

t) Il Consiglio di Amministrazione deve convocare 2 (due) volte nel corso di ogni anno, il Comitato di coordinamento delle Commissioni soci al fine di fornire una relazione consuntiva e un'esposizione sulle prospettive di gestione dell'esercizio, per una migliore armonizzazione dell'attività dei due organi. A tali incontri il Comitato di coordinamento potrà invitare le Commissioni territoriali. Le risultanze di quanto discusso in quella sede saranno verbalizzate e gli atti d'interesse generale, che non siano attinenti a questioni personali, pubblicati in sintesi sul periodico della Cooperativa, la "Tribuna dei soci".

25.3. Non potranno essere oggetto di delega le funzioni indicate alle precedenti lettere a), c), d), e), f ), g), h), i), m), n), p), q), r), s).

#### **Art. 26 – Responsabilità dei consiglieri di Amministrazione**

I consiglieri sono solidalmente responsabili, ai sensi dell'art. 2392 del codice civile, dei danni derivanti dall'inosservanza dei doveri ad essi imposti dalla legge e dallo statuto, a meno che si tratti di attribuzioni proprie di uno o più amministratori. La responsabilità degli amministratori non si estende a quello tra essi che, essendo immune da colpa, abbia fatto annotare senza ritardo il suo dissenso nel verbale delle sedute e delle delibere del Consiglio, dandone immediata notizia scritta al presidente del Collegio sindacale.

#### **Art. 27 – Firma del presidente e del vicepresidente**

Gli atti che obbligano la Cooperativa debbono recare la firma del presidente. In caso di impedimento, il presidente è sostituito dal vicepresidente.

#### **Art. 28 – Composizione e compiti del Collegio sindacale**

28.1. Il Collegio sindacale si compone di 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) supplenti, i quali durano in carica 3 (tre) esercizi. Scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica e sono rieleggibili.

28.2. I sindaci debbono controllare l'amministrazione della Cooperativa, vigilare sull'osservanza della legge e dello statuto. Debbono altresì redigere la relazione annuale da allegare al bilancio, indicando in modo specifico i criteri seguiti dagli amministratori nella gestione sociale. Il Collegio sindacale partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dell'assemblea ed assolve tutte le altre funzioni attribuitegli dalla legge e/o dallo statuto.

28.3. I sindaci possono in ogni momento effettuare gli accertamenti periodici e quant'altro stabilito per legge. Di ogni ispezione, anche individuale, dovrà compilarsi il verbale da inserire nell'apposito libro.

#### **Art. 29 – Composizione e compiti del Comitato elettorale**

Il Comitato elettorale si compone di 5 (cinque) membri scelti tra i soci della Cooperativa Risanamento che non abbiano presentato la propria candidatura al Consiglio di Amministrazione. Il Comitato elettorale è composto da 3 (tre) membri indicati dal Comitato di coordinamento delle Commissioni soci e da 2 (due) membri indicati dal Consiglio d'Amministrazione in carica. I membri supplenti sono 2 (due) indicati uno per parte. Il Comitato elettorale è nominato dall'assemblea dei soci a maggioranza semplice. Le nomine successive saranno votate dall'assemblea dei soci l'anno precedente a quello statutariamente previsto per il rinnovo del Consiglio d'Amministrazione. Il Comitato elettorale ha l'incarico di proporre all'assemblea le due liste dei candidati al Consiglio d'Amministrazione, uno di soci assegnatari e uno di soci non assegnatari e di sovrintendere le operazioni di voto e di spoglio delle schede pervenute per corrispondenza con funzione di supervisione, verifica a garanzia del corretto andamento delle operazioni stesse. L'ufficio del Comitato elettorale non è remunerativo. In caso di voto per corrispondenza il Comitato elettorale svolge le funzioni previste dall'art. 19.bis.3.

## **Art.30 – Procedura di scelta e compiti del revisore legale dei conti**

- 30.1. La revisione legale dei conti è esercitata da un revisore unico o da una società di revisione legale.
- 30.2. L'incarico della revisione legale dei conti è conferito dall'assemblea, sentito il Collegio sindacale; l'assemblea determina il corrispettivo spettante al revisore o alla società di revisione per l'intera durata dell'incarico che ha la durata di 3 (tre) esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio successivo alla nomina.
- 30.3. La legge determina i casi di ineleggibilità all'incarico della revisione legale dei conti. Nel caso di società di revisione i requisiti di eleggibilità, compatibilità e qualificazione professionale si applicano con riferimento ai soci della medesima ed ai soggetti incaricati della revisione.
- 30.4. Il revisore o la società incaricata della revisione legale dei conti:
- a) verifica nel corso dell'esercizio e con periodicità almeno trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione delle scritture contabili dei fatti di gestione;
  - b) verifica se il bilancio di esercizio e, ove redatto, il bilancio consolidato, corrispondano alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e se siano conformi alle norme che le disciplinano;
  - c) esprime con apposita relazione un giudizio sul bilancio di esercizio.

## **Titolo V**

### **Bilancio e riparto della eccedenza attiva**

## **Art. 31 – Durata dell'esercizio finanziario, procedure per la redazione del bilancio di esercizio**

- 31.1. L'esercizio finanziario della Cooperativa ha inizio il primo gennaio e termina il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.
- 31.2. Gli amministratori devono redigere il bilancio di esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.
- 31.3. Il bilancio deve essere redatto con chiarezza, osservando le disposizioni di legge vigenti.
- 31.4. La relazione degli amministratori che accompagna il bilancio deve indicare specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere mutualistico della Cooperativa.
- 31.5. Il Collegio sindacale nella relazione all'assemblea di cui al secondo comma dell'art. 2429 del codice civile, deve riferire sui criteri seguiti nella gestione sociale, come disposto dall'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59.

## **Art. 32 – Distribuzione degli utili ed attribuzione dei ristorni**

- 32.1. L'assemblea che approva il bilancio delibera sulla distribuzione degli utili annuali destinandoli:
- a) una quota non inferiore al 30% al fondo di riserva legale;
  - b) una quota pari al 3% ai fondi mutualistici per la promozione e sviluppo della cooperazione;
  - c) una quota non inferiore al 30% alla riserva straordinaria;
  - d) ad eventuale fondo mutualistico.
- 32.2. Ferme restando le destinazioni obbligatorie per legge per il mantenimento dei requisiti mutualistici ai fini fiscali, l'assemblea ha sempre la facoltà di deliberare che l'utile netto residuo sia devoluto ai fondi di riserva indivisibili.

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

32.4. In particolare il ristorno che non costituisce un diritto soggettivo del socio, può essere ripartito esclusivamente tra i soci cooperatori in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati.

32.5. L'attribuzione del ristorno, prioritariamente destinata al consolidamento patrimoniale della Cooperativa, può avvenire con l'emissione di strumenti finanziari, nei limiti di cui all'art. 2514 del codice civile.

32.6. In ogni caso l'entità delle quote da destinare al ristorno tiene conto del valore della prestazione mutualistica offerta al socio, potendosi ridurre fino ad annullarsi quando quest'ultima appaia più vantaggiosa rispetto ai valori medi di mercato e congrua con quanto stabilito dalle convenzioni stipulate con l'Amministrazione comunale, configurandosi già in tal caso come vantaggio mutualistico.

32.7. Il ristorno riconosciuto a ciascun socio non può superare comunque l'1% dell'importo degli scambi mutualistici, come risultante dai ricavi del conto economico del bilancio avuti dal socio con la Cooperativa nell'esercizio al quale il ristorno si riferisce. L'entità complessiva del ristorno deliberato in ogni singolo esercizio non può comunque mai superare né il residuo risultante dall'attività con i soci, né il 10% di utili realizzati nell'esercizio al quale il ristorno si riferisce.

#### **Art. 33 – Assegnazioni a riserva**

Sono assegnati ad un fondo di riserva ordinario gli importi dei diritti di ammissione, nonché gli importi delle azioni non conguaglate nei termini di prescrizione. Gli introiti ed i proventi derivanti da liberalità a favore della Cooperativa verranno assegnati al fondo speciale di cui al precedente art. 7.

#### **Art. 34 – Indistribuibilità delle riserve**

È fatto divieto di distribuire fra i soci la riserva sia ordinaria che straordinaria, nonché il fondo speciale di cui ai precedenti artt. 7 e 33 durante la vita della Cooperativa, nel pieno rispetto dei limiti di cui all'art. 2514 del codice civile.

### **Titolo VI**

#### **Commissioni territoriali dei soci**

#### **Art. 35 – Ripartizione su base territoriale dell'attività della Cooperativa**

Il territorio su cui opera la Cooperativa è suddiviso in zone territoriali, come individuate dal Consiglio di Amministrazione sentito il parere delle commissioni dei soci, nelle quali operano le commissioni stesse, istituite allo scopo di collaborare con il Consiglio di Amministrazione alla gestione del patrimonio sociale, in qualità di organismi ausiliari consultivi non vincolanti.

#### **Art. 36 – Competenza delle Commissioni territoriali dei soci**

36.1. Le commissioni hanno competenza specifica, ciascuna nella zona territoriale nella quale è stata istituita, ma possono essere consultate congiuntamente dal Consiglio di Amministrazione su argomenti di carattere generale.

36.2. Spetta alle Commissioni territoriali:

a) trasmettere al Comitato elettorale i nominativi dei candidati a loro pervenuti per l'elezione del Consiglio di Amministrazione, sulla base dell'apposito regolamento approvato dall'assemblea dei soci;

b) proporre al Consiglio di Amministrazione suggerimenti per l'ammodernamento e la manutenzione straordinaria dei fabbricati sociali e fornire indicazione in ordine agli interventi di piccola manutenzione alle parti del patrimonio destinate ad uso comune;

c) proporre al Consiglio di Amministrazione nominativi di soci disponibili a partecipare alla gestione dei servizi sociali;

d) verificare scrupolosamente l'osservanza da parte degli assegnatari delle norme statutarie e regolamentari, segnalando al Consiglio di Amministrazione violazioni degli artt. 42, 43, 44 e 45 dello statuto.

#### **Art. 37 – Composizione, procedura di elezione e durata in carica delle Commissioni territoriali**

37.1. Ogni commissione territoriale è composta da un numero minimo di 3 (tre) membri e da un numero massimo di 7 (sette). Non possono essere membri di Commissioni territoriali i consiglieri di Amministrazione in carica.

37.2. Possono far parte delle commissioni i soci assegnatari e non assegnatari, eletti nelle riunioni dei soci delle rispettive zone territoriali, in conformità al relativo regolamento approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione.

37.3. Le deliberazioni delle riunioni di zona sono valide qualunque sia il numero dei soci presenti.

37.4. Risulteranno eletti, nell'ordine, i soci che avranno ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, il più anziano di iscrizione nel libro dei soci.

37.5. I componenti le Commissioni territoriali rimangono in carica per 3 (tre) anni e possono essere rieletti.

37.6. Le elezioni delle Commissioni territoriali devono svolgersi nel termine di 30 (trenta) giorni dalle elezioni del Consiglio di Amministrazione.

#### **Art. 38 – Funzionamento delle Commissioni territoriali e comitato di coordinamento**

38.1. Ogni singola Commissione di zona nomina il proprio responsabile ed il suo vice. I responsabili ed i vice responsabili così nominati costituiscono il Comitato di coordinamento delle Commissioni dei soci. Il Comitato di coordinamento così costituito nomina il proprio responsabile e 2 (due) vice responsabili ai sensi del regolamento Commissioni.

38.2. Le convocazioni delle riunioni dei soci di zona verranno effettuate dal responsabile della commissione territoriale, mentre le convocazioni del comitato di coordinamento e delle riunioni generali delle commissioni verranno effettuate dal segretario responsabile.

38.3. Il presidente del Consiglio d'Amministrazione, o in caso di suo impedimento il vicepresidente, ha il compito di convocare gli organismi sopraindicati Il Comitato di coordinamento coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella determinazione degli interventi di manutenzione conservativa del patrimonio da effettuarsi nel corso dell'esercizio o inseriti in un piano poliennale di attuazione. I movimenti finanziari attinenti la gestione delle commissioni dei soci, preventivamente approvati dal Consiglio di Amministrazione, dovranno essere inseriti nella contabilità della Cooperativa.

### **Titolo VII**

#### **Assegnazione in godimento**

#### **Art. 39 – Avvisi di disponibilità di alloggi**

39.1. Il Consiglio di Amministrazione porta a conoscenza dei soci l'elenco degli appartamenti disponibili, mediante avvisi affissi nella sede della Cooperativa o con altra forma ritenuta idonea. Il Consiglio indica le caratteristiche, la corrisposta di godimento e l'ammontare dell'eventuale prestito infruttifero occorrente per partecipare al bando.

39.2. I soci, che si trovano nelle condizioni volute dalla legge e dallo statuto per l'assegnazione degli appartamenti, debbono presentare domanda al Consiglio di Amministrazione a mezzo di appositi moduli entro il termine fissato dal Consiglio stesso.

#### **Art. 40 Composizione del nucleo familiare**

Il presente statuto contempla come nucleo familiare la seguente composizione:

1) la singola persona;

- 2) i componenti lo stato di famiglia che si dichiarano all'atto della domanda di assegnazione quali futuri conviventi del socio nell'alloggio;
- 3) il coniuge o persona unita civilmente;
- 4) i figli nati ovvero adottati successivamente all'assegnazione in godimento;
- 5) i figli minori del coniuge o della persona convivente all'atto della domanda;
- 6) le coppie che hanno registrato regolare contratto di convivenza ai sensi della legge 76/2016;

#### **Art. 41 Requisiti per l'assegnazione in godimento di alloggi**

41.1. Il Consiglio di Amministrazione, prima di procedere all'assegnazione in godimento degli alloggi, deve accettare che il socio abbia adempiuto tutte le obbligazioni sociali, non abbia controversie in corso con la Cooperativa e sia in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti.

Il socio in regola con le disposizioni del presente comma potrà partecipare, senza alcuna preclusione riguardo alla propria residenza, ai bandi di assegnazione degli alloggi.

41.2. In particolare, il Consiglio di Amministrazione deve accettare, sulla base della documentazione richiesta e prodotta, che il socio e i conviventi, componenti il nucleo familiare:

- (i) non siano proprietari di altra abitazione, non siano possessori e/o titolari di diritto di abitazione di alloggi in usufrutto o quote dominanti che siano nella disponibilità, ovvero abbiano i requisiti d'idoneità abitativa prevista dalla normativa, nei Comuni ove la Cooperativa ha proprietà immobiliari ad uso abitativo e nei Comuni confinanti;
- (ii) nel caso di assegnazione di appartamenti che hanno beneficiato di contributi pubblici, gli assegnatari non dovranno essere titolari di diritto di proprietà, usufrutto, o di abitazione, di un alloggio o quote parti di esso nell'ambito del Comune ove si è realizzato l'intervento abitativo di cui all'assegnazione richiesta o ottenuta, e dei Comuni ad esso contermini. Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui l'assegnatario o un componente del nucleo familiare sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);
- (iii) non superano globalmente i redditi stabiliti dalla legge per l'assegnazione in godimento di alloggi facenti parte di stabili che abbiano fruito di finanziamenti agevolati, concessi in forza delle leggi di edilizia economica e popolare e possiedano i requisiti richiesti dalla corrispondente legge di finanziamento;
- iv) possiedano tutti gli eventuali ulteriori requisiti tempo per tempo determinati dalle vigenti norme applicabili alla Cooperativa.

41.3. È considerata causa di impedimento della assegnazione e di decadenza, se già avvenuta, la titolarità in capo al socio o ad altro componente del nucleo familiare di diritti su immobili di edilizia economica popolare ovvero su immobili costruiti con finanziamenti pubblici ovunque situati sul territorio nazionale.

41.4. Il requisito della impossidenza del socio e dei conviventi componenti il nucleo familiare deve essere mantenuto per tutta la durata dell'assegnazione. A tal fine il socio assegnatario deve presentare, nel termine stabilito nell'atto di assegnazione e successivamente con periodicità non superiore ai 5 (cinque) anni dalla data di assegnazione dell'alloggio salvo diverse disposizioni di legge, una autocertificazione di impossidenza. In caso di inadempienza la Cooperativa provvederà alle opportune verifiche addebitando le spese al socio. L'Amministrazione della Cooperativa si riserva di procedere a verifiche. La dichiarazione mendace, costituisce causa d'immediata cancellazione dal libro soci e conseguente revoca dell'alloggio al socio.

41.5. Qualora il socio assegnatario o un componente il nucleo familiare ricevano in eredità, anche in comproprietà con altri, un immobile adibito a uso di abitazione di cui all'art. 41.2, è tenuto a darne immediata comunicazione alla Cooperativa mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e allegare la documentazione relativa alla pratica successoria. La mancata comunicazione entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta conoscenza della chiusura della successione costituisce causa di revoca dell'assegnazione dell'alloggio al socio da parte della Cooperativa. Nel caso in

cui dalla documentazione inviata l’immobile risulti idoneo per dimensioni e per effettiva disponibilità a soddisfare le esigenze minime abitative della famiglia del nucleo familiare, sarà considerata causa di decadenza dall’assegnazione dell’alloggio la mancata vendita, entro 180 (centottanta) giorni dalla accettazione dell’eredità, dell’immobile o quota di proprietà dello stesso.

41.6. Fatte salve le disposizioni richiamate nel comma che precede, il Consiglio di Amministrazione, nell’ambito del principio cooperativo, ha la facoltà di prorogare eccezionalmente oltre i 180 (centottanta) giorni e fino a un massimo di mesi 24 (ventiquattro) dall’accettazione dell’eredità la vendita dell’immobile o quota di proprietà dello stesso.

41.7. Il nucleo familiare in cui convive una persona con disabilità permanente, certificata dall’autorità sanitaria, che in base a tale motivo ottiene in assegnazione un alloggio, costruito e/o adeguato di servizi accessori secondo quanto stabilito dalle norme in materia, dovrà, nel caso venga meno il requisito derivante dal soggetto disabile, lasciare l’alloggio entro un 1 (uno) anno per un altro dalle caratteristiche ordinarie scelto tra quelli messi a disposizione dalla Cooperativa. La presente disposizione non si applica se nel nucleo familiare rimanente coabitano persone oltre i sessantacinque anni, ovvero con patologie riconosciute dai servizi ASL e INPS.

#### **Art. 42 – Domanda di assegnazione – autorizzazione all’ospitalità**

42.1. Il socio all’atto della presentazione della domanda di assegnazione di un appartamento della Cooperativa dovrà dichiarare per iscritto, per sé e per tutti i componenti il nucleo familiare, di possedere i requisiti di cui al precedente art. 41.2 e di non trovarsi nelle condizioni di incompatibilità con le disposizioni del presente statuto, in particolare di quanto stabilito in tutti i capi e punti al precedente art. 41, e con le norme di legge in materia.

42.2. Il socio, sempre per sé e per tutti i componenti il nucleo familiare, dovrà presentare analoga dichiarazione, ogni qualvolta venga a variare la posizione del nucleo esistente all’atto dell’assegnazione, entro 60 (sessanta) giorni dall’avvenuta variazione, al fine di consentire agli organi preposti la verifica della nuova situazione.

42.3. Gli appartamenti verranno di regola assegnati in proporzione non vincolante di una camera da letto per persona, salvo eventuali diverse disposizioni di legge.

Per particolari e comprovate ragioni di assistenza continua, verificate dal Consiglio di Amministrazione, il socio potrà fare richiesta di un alloggio composto da un’ulteriore camera da letto.

42.4. L’ospitalità concessa a persone non presenti nel nucleo familiare originario è consentita nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari per i locali di abitazione previsti dalle normative vigenti. L’ospitalità di durata inferiore ai trenta giorni non comporta alcun onere informativo da parte del socio assegnatario; l’ospitalità di durata superiore ai trenta giorni obbliga il socio assegnatario alla tempestiva comunicazione in forma scritta alla Cooperativa delle generalità delle persone ospitate e della presumibile durata. Contestualmente il socio assegnatario dovrà provvedere alla comunicazione prevista dalla normativa in materia di denuncia cessione fabbricati. La Cooperativa verifica il rispetto delle disposizioni sopra richiamate e di segnalare le violazioni all’autorità competente.

42.5. Nel caso in cui il socio assegnatario desideri richiedere la residenza nell’alloggio per un ospite, dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- copia di un documento d’identità dell’ospite;
- copia dell’attestato o del permesso di soggiorno nel caso di cittadino straniero;
- autocertificazione del casellario giudiziale che attesti l’assenza di condanne penali superiori ai tre anni di reclusione fatti salvi i benefici della riabilitazione autocertificazione di impossidenza come stabilito nel comma di cui all’art 41 dello statuto.

Alla regolarità della presentazione dei documenti consegue l’accettazione della domanda se l’autocertificazione del casellario giudiziale è priva di segnalazione. In caso contrario è il Consiglio di Amministrazione che decide se accogliere o meno la domanda. La Cooperativa verifica la regolarità della documentazione; in caso di false dichiarazioni la residenza e l’ospitalità decadono con effetto immediato.

42.6 In caso di ospitalità, con o senza residenza, il socio ospitante è tenuto ad abitare in modo continuativo l'alloggio insieme al nucleo familiare ed è responsabile nei confronti della Cooperativa per il comportamento del soggetto ospitato.

42.7 Anche nel caso di concessione della residenza l'ospite non entra a far parte del nucleo familiare, che resta inalterato. L'ospite, anche quando sia socio e residente, non ha diritto di subentro al socio assegnatario ospitante nel caso di eventi che pongano fine alla assegnazione, salvo nel caso in cui operino in suo favore le disposizioni dello statuto in materia di successione. In nessun caso il socio assegnatario può trarre lucro dall'alloggio trasformandolo in struttura ricettiva o subaffittandolo in toto o in parte; l'accertamento della violazione comporta l'esclusione del socio con immediata perdita dell'alloggio, con applicazione delle disposizioni sanzionatorie previste dallo statuto per il grave inadempimento.

42.8 Nella circostanza che familiari di primo grado non collaterali abbiano l'esigenza di entrare o rientrare a far parte del Nucleo familiare nell'alloggio, fermo restando la sussistenza dei requisiti di idoneità abitativa e non risultino proprietari di altre abitazioni come stabilito nei commi di cui all'art. 41, potranno risiedere nell'alloggio e, in seguito, partecipare alla eventuale successione nell'assegnazione dell'appartamento in caso di decesso del primo assegnatario. La variazione del Nucleo familiare dovrà essere dichiarata, come previsto dall'art. 42.2. Il diritto successivo si applicherà a condizione che siano trascorsi, al momento dell'apertura della successione, almeno 1 (uno) anno dalla data di entrata o rientro nel nucleo familiare.

#### **Art. 43 — Criteri di assegnazione degli alloggi**

43.1. L'assegnazione in godimento degli alloggi avviene per anzianità di iscrizione sulla base dell'ordine progressivo risultante nel libro soci. È facoltà del Consiglio di Amministrazione disporre cambi, riservare, anche con appositi bandi, una quota di alloggi a soci sfrattati, a giovani coppie e ad altre categorie di soci svantaggiate, in conformità a quanto deliberato dall'assemblea, su proposta del Consiglio o imposto da norme imperative. L'assemblea determina quale percentuale massima di alloggi il Consiglio potrà riservare a tali categorie di soci.

43.2. Qualora la Cooperativa risulti assegnataria di terreni, oppure usufruisca di contributi o di qualsiasi altro beneficio finanziario del comune di Bologna o di comuni della provincia, potrà riservare una parte degli appartamenti costruiti con tali provvidenze a soggetti i cui nominativi saranno indicati dall'Ente territoriale interessato. Il numero degli appartamenti destinati a tale scopo verrà stabilito, di volta in volta, di comune accordo con l'Ente locale.

43.3. In caso di separazione personale dei coniugi o dei soggetti uniti civilmente o conviventi che hanno stipulato un contratto di convivenza previsto dalla Legge 76/2016, valgono le seguenti regole statutarie. Se il coniuge o la persona unita civilmente o il convivente che deve lasciare l'appartamento è il socio assegnatario, potrà partecipare a nuovi bandi usufruendo della sua anzianità originaria. Il coniuge o la persona unita civilmente o il convivente non assegnatario che mantiene il diritto ad abitare l'alloggio dovrà inoltrare domanda di ammissione a socio entro 60 giorni dall'atto che ne determina il diritto abitativo, in presenza dei requisiti statutari per l'assegnazione. A quest'ultimo vengono trasferiti tutti gli obblighi nei confronti della Cooperativa, compresi quelli del mantenimento dei requisiti per usufruire dell'alloggio.

43.4. L'esigenza della Cooperativa è quella di perseguire la piena fruibilità del patrimonio immobiliare. In questo senso il Consiglio di Amministrazione, potrà formare una lista pubblica di alloggi tra quelli non assegnati dopo due bandi e metterli a disposizione dei soci a semplice richiesta, in qualsiasi momento, senza il vincolo della normativa seguita nei bandi, ad esclusione di quanto previsto dall'art. 41 in merito alle proprietà immobiliari. Tale modalità potrà essere assunta altresì per agevolare le disposizioni previste dagli artt. 42.3 e 43.1.

43.5. Nell'ambito del principio contenuto nel comma che precede, tra gli alloggi non assegnati dopo due bandi, il Consiglio di Amministrazione ne potrà destinare alcuni per essere assegnati arredati a un canone ed una durata pari a quelle concordato, nel mercato ad uso foresteria, previa fissazione di un limite a mezzo di regolamento. I costi sostenuti dalla Cooperativa per l'arredamento e la ristrutturazione dell'alloggio dovranno rientrare dal maggior canone a carico del socio. Per meglio sostenere l'obiettivo del presente articolo la Cooperativa dovrà avviare un piano d'informazione con enti ospedalieri, forze di Pubblica sicurezza, banche e aziende che localmente impiegano molto

personale. Le modalità e i tempi contrattuali saranno fissati dal Consiglio di Amministrazione conformemente alle disposizioni di legge.

#### **Art. 44 – Comunicazione dell’assegnazione e consegna dell’alloggio**

44.1. Il Consiglio di Amministrazione eseguita l’assegnazione, ne dà comunicazione all’interessato al quale fissa il termine per sottoscrivere l’accettazione e quello per la consegna dell’appartamento. Trascorso inutilmente anche uno solo dei termini sopra fissati, il socio decade dal diritto alla assegnazione.

44.2. La consegna dell’alloggio avviene mediante un verbale di consegna apposito, previo accertamento della rispondenza riguardo il capitolato di fornitura, redatto in duplice copia da sottoscriversi dal socio assegnatario e da un incaricato della Cooperativa.

44.3. Il verbale deve contenere l’ubicazione e la descrizione dell’appartamento, ivi compresi gli accessori; la documentazione tecnica descrittiva dell’impiantistica, elettrica, termica e idrosanitaria come previsto dalla legge; nonché l’avvertimento al socio che ha il dovere di abitare l’alloggio unitamente al nucleo familiare dichiarato nella domanda di assegnazione entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna, sotto pena di decadenza dall’assegnazione. Nel verbale di consegna dell’alloggio sono altresì richiamate le disposizioni che il socio assegnatario deve osservare riguardo al decoroso mantenimento dell’abitazione. Non potranno essere apportate modificazioni di qualsiasi genere senza la richiesta scritta e la corrispondente autorizzazione dell’Ufficio tecnico della Cooperativa. Le modifiche richieste e concordate ante e post consegna dovranno essere sottoscritte e registrate in apposito verbale. In caso di rilascio dell’alloggio le irregolarità riscontrate, compreso lo stato di degrado non attribuibile alla fisiologica usura del tempo, saranno addebitate al socio sulla base di computo tecnico dei danni.

44.4. Il richiedente che rinuncia all’assegnazione dovrà versare una penale pari a una mensilità della corrisposta di godimento, oltre eventuali maggiori danni e non potrà concorrere a una nuova assegnazione per un periodo di 6 (sei) mesi dalla data di avvenuto pagamento della penale.

44.5. La consegna conferisce al socio tutti gli obblighi ed i diritti di legge.

#### **Art. 45 – Durata e decadenza dall’assegnazione**

45.1. L’assegnazione in godimento dura a tempo indeterminato purché permangano i requisiti di statuto e di legge e si trasmette agli eredi dell’assegnatario nei casi previsti dall’art. 46 dello statuto.

45.2. L’assegnatario decade dal diritto all’assegnazione se non abita l’appartamento unitamente a tutti i componenti del nucleo familiare indicati nella domanda nel termine di 60 (sessanta) giorni dal verbale di consegna.

45.3. Si avrà pure la decadenza, con conseguente revoca dall’assegnazione, nel caso di mancato successivo utilizzo dell’alloggio da parte dell’assegnatario, in conformità alle disposizioni ed allo spirito della Cooperativa, che si protragga per un periodo superiore a 3 (tre) mesi e non venga previamente richiesta al Consiglio di Amministrazione apposita autorizzazione.

45.4. Tale disposizione non è ispirata da finalità sanzionatorie, ma dalla esigenza di evitare che abitazioni soggette alla normativa di edilizia economica e popolare vengano sottratte all’uso cui sono destinate.

45.5. Sono altresì cause di decadenza dall’assegnazione:

- a) le fattispecie di cui al precedente art. 42;
- b) l’inadempienza del socio assegnatario o degli eredi alle norme statutarie e regolamentari o agli obblighi previsti nell’atto di assegnazione in godimento;
- c) ogni situazione prevista dallo statuto o dalle leggi vigenti che comporti la risoluzione dei rapporti mutualistici.

#### **Art. 46 – Successione del socio**

46.1. In caso di morte del socio succedono gli eredi come per legge. L'erede dell'azione o quello designato dagli altri eredi viene annotato nel libro dei soci e da tale data decorre l'anzianità di iscrizione utile per l'assegnazione in godimento.

46.2. Fermi restanti gli inderogabili dettami di legge, volta per volta vigenti, in caso di morte del socio assegnatario hanno diritto ad assumere la qualità di socio e di assegnatario, con il seguente ordine prioritario:

(I) il coniuge;

(ii) uno tra i figli ed i componenti il nucleo familiare iniziale nell'ordine di anzianità anagrafica, purché convivente al momento del decesso dell'assegnatario o di suo trasferimento in strutture assistenziali;

(iii) uno tra i congiunti di primo grado non collaterali rientrati di cui al precedente art. 42.8, in quanto reintegrati nei diritti acquisiti all'atto dell'assegnazione nell'ordine di anzianità anagrafica;

(iv) il convivente di fatto da almeno tre anni ed il convivente ai sensi di legge 76/2016 sulle unioni civili, a patto che abbiano stipulato e depositato regolare "contratto di convivenza".

Tali aventi diritto, potranno inviare la richiesta alla Cooperativa ai fini della loro ammissione, ai sensi dell'art. 8 del presente Statuto.

46.3. Restano altresì esclusi da qualsiasi diritto ad assumere la qualità di socio le persone ospitate nell'alloggio, anche se residenti che non si trovano nella condizione prevista dall'art. 42.8 e dai precedenti commi.

## **Titolo VIII**

### **Scioglimento e proroga della Cooperativa**

#### **Art. 47 – Scioglimento e nomina dei liquidatori**

47.1. La Cooperativa si scioglie per i motivi indicati dall'art. 2484 nn. 1) 2) 3) 5) 6) 7) del codice civile.

47.2. La nomina e la revoca dei liquidatori spetta all'assemblea straordinaria che delibera sia lo scioglimento sia la proroga della Cooperativa.

47.3. La delibera di scioglimento della Cooperativa di cui all'art. 2484 n. 6) è assunta col voto favorevole di almeno la metà più uno dei soci aventi diritto di voto.

47.4. Nel caso di impossibilità di funzionamento o per la continuata inattività dell'assemblea o quando la prescritta maggioranza non è raggiunta, la nomina, la revoca e la sostituzione dei liquidatori avviene ex art. 2545 octiesdecies del codice civile.

#### **Art. 48 – Devoluzione del patrimonio**

In caso di liquidazione e di scioglimento della Cooperativa, gli alloggi verranno trasferiti alla competente Azienda Casa Emilia Romagna per la Provincia di Bologna, ai sensi di legge e con richiamo esplicito al disposto dell'art. 2514 del codice civile. L'eventuale patrimonio residuo, dedotto unicamente il capitale sociale versato ed i dividendi eventualmente maturati, sarà devoluto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione di cui all'art.11, legge 31 gennaio 1992, n. 59.

## **Titolo IX**

### **Disposizioni generali e finali**

#### **Art. 49 – Determinazione della corrisposta di godimento**

L'ammontare della corrisposta di godimento è determinato in modo tale da riservare al socio assegnatario il vantaggio mutualistico come previsto dallo statuto.

#### **Art. 50 – Rinvio**

Per quanto non disposto espressamente dal presente statuto si applicheranno le disposizioni del codice civile e delle leggi speciali sulle società cooperative.