STATUTO COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE “CASA DEGLI ALBERI”

ART. 1 - DENOMINAZIONE E SEDE

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

abitazione".

La Cooperativa ha sede nel Comune di PONTEDERA (PI), all’indirizzo risultante dalla apposita

iscrizione eseguita presso il registro delle Imprese a sensi dell’art. 111-ter delle Disposizioni di

Attuazione del codice civile.

La Cooperativa potrà istituire e sopprimere, con delibera dei competenti organi statutari a norma di

legge, sedi secondarie, succursali, agenzie e rappresentanze anche altrove.

ART. 2 - DURATA

La Cooperativa ha durata fino al 31 Dicembre 2050 e potrà essere prorogata con delibera

dell'Assemblea Straordinaria.

ART. 3 – SCOPO MUTUALISTICO – PRINCIPI ISPIRATORI E FINALITÀ

Lo scopo che i soci intendono perseguire è quello di ottenere, nell'ambito dell'oggetto sociale,

tramite la gestione in forma associata, a condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili

sul mercato, il soddisfacimento dei propri bisogni abitativi, con particolare riferimento all'edilizia

ecosostenibile ed alle nuove forme di Eco-Condomini, Co-Housing ed Eco-Villaggi.

La Cooperativa ispira la propria azione a principi di solidarietà, equità, libertà, sostenibilità,

partecipazione, pace, fratellanza e mutualità, senza fini di speculazione privata.

La Cooperativa è disciplinata dalle disposizioni in materia di società cooperative e, per quanto da

esse non disciplinato, dalle disposizioni relative alle società a responsabilità li-mitata.

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

associata sono:

1. realizzare programmi di insediamenti abitativi, sia in am-bienti urbani che rurali, qualificabili

come cohousing o comunque ispirati ai principi del cohousing;

2. perseguire un approccio sostenibile e solidale al tema dell’abitare, attraverso l’impiego di

tecniche di bioedilizia ad elevato risparmio energetico, l’utilizzazione comune di spazi esterni e

locali, il mutuo aiuto tra gli abitanti degli insediamenti realizzati;

3. sviluppare una convivenza pacifica e allo stesso tempo coe-sa negli insediamenti abitativi

costruiti, ricercando l’integrazione con la comunità locale già esistente;

4. assegnare i fabbricati realizzati e le pertinenze relative in proprietà ai soci oppure, previo

assenso del Consiglio di Amministrazione, assegnarli in godimento a proprietà indivisa o in

locazione anche con patto di futura vendita;

5. migliorare la condizione abitativa del socio nel tempo, con nuove più esaustive soluzioni relative

alla tipologia, dimensione, localizzazione od altro fattore, senza quindi esaurire il rapporto

societario con la prima assegnazione;

6. gestire gli spazi comuni del cohousing, una volta ultimati, per attività pubbliche e private, rivolte

anche a persone non facenti parte della cooperativa, aventi finalità culturali, educative, di

promozione sociale, ludico-ricreative e di economia solidale;

7. promuovere e diffondere, anche successivamente alla realiz-zazione delle abitazioni, lo

strumento del cohousing come nuo-va modalità di abitare sociale, unitamente ai sottesi principi di

solidarietà, sostenibilità – nelle sue diverse accezioni – e cooperazione.

La Cooperativa potrà partecipare al rafforzamento e allo svi-luppo del movimento cooperativo

italiano, anche aderendo, su deliberazione del Consiglio di Amministrazione, ad Associazioni

territoriali e settoriali del movimento cooperativo, nonché ad altri organismi economici o sindacali di

natura mutualistica.

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

Riguardo ai rapporti mutualistici la Cooperativa deve rispettare il principio della parità di

trattamento tra i soci ordinari.

ART. 4 – OGGETTO

La Cooperativa ha per oggetto principale le seguenti attività:

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

previo assenso del Consiglio di Amministrazione, in locazione od altre forme contrattuali, di

immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recu-perati o comunque acquisiti per la realizzazione

delle finalità sociali;

2. acquistare ed alienare aree anche a mezzo di permute; otte-nere il diritto di superficie su aree di

proprietà di enti pubblici e privati; acquistare ed alienare immobili, anche se locati o da demolire,

risanare, ristrutturare o completare, nonché costituire o acquisire l'usufrutto sugli stessi;

3. costruire ed effettuare interventi di manutenzione, recupero, ricostruzione di immobili e di

riqualificazione urbana ed extraurbana, sia mediante appalto ad imprese di costruzione, sia

direttamente in economia, acquistando direttamente i materiali, i componenti e gli impianti

necessari per la loro realizzazione e manutenzione o recupero;

4. contrarre mutui e finanziamenti di altra natura, anche con garanzia ipotecaria, e compiere tutte

le operazioni bancarie e finanziarie finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale, comprese

l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affida-menti bancari e la emissione di cambiali;

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

6. stipulare contratti con i singoli soci finalizzati a regolare i trasferimenti finanziari dal socio verso

la cooperativa finalizzati alla realizzazione degli spazi comuni e della sua abitazione;

7. concedere ed ottenere avalli, fideiussioni, ipoteche ed analoghe garanzie nell'interesse della

Cooperativa o dei soci, purché relative ad operazioni finalizzate al conseguimento dell'oggetto

sociale;

8. avvalersi di tutte le agevolazioni vigenti in materia di edilizia residenziale e non residenziale, con

l'osservanza delle condizioni e dei vincoli previsti dalle disposizioni che le disciplinano;

9. mettere a disposizione dei soci, anche attraverso soggetti terzi, servizi diretti a soddisfare

bisogni di natura ammini-strativa, culturale, sociale e ricreativa quali ad esempio: gestione ed

amministrazione condominiale dei complessi abita-tivi realizzati, attività ricreative e culturali, campi

gioco;

10. ricevere prestiti dai soci destinati al conseguimento dell'oggetto sociale nei limiti ed alle

condizioni previste dallo Statuto e dal regolamento sul prestito sociale in con-formità alle vigenti

disposizioni di legge in materia;

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

12. consorziarsi, anche eventualmente senza la costituzione di un'organizzazione con attività

esterna, con altre cooperative per lo svolgimento e il coordinamento delle attività e dei servizi di

comune interesse; 13. partecipare a gruppi cooperativi paritetici di cui all'articolo 2545 septies del

codice civile;

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

sociale;

15. realizzare esperimenti e impianti per lo sfruttamento e l'impiego di energia alternativa, il

recupero idrico ed il risparmio energetico, nonché sperimentare e realizzare nuove tecnologie e

tipologie di costruzione, in particolare con utilizzo di legno, paglia, canapa e altri materiali naturali

ad elevata efficienza energetica;

16. organizzazione e gestione, nell'ambito dei complessi immo-biliari realizzati, di attività e

strutture a carattere educativo e sociale, anche in convenzione con enti pubblici;

17. partecipare a bandi emanati da Enti pubblici per l’ottenimento di finanziamenti e contributi da

destinare al conseguimento dell’oggetto sociale;

18. gestire gli spazi e i locali di proprietà indivisa dei soci assegnatari anche allo scopo di ridurre i

costi di gestione a carico dei soci stessi;

19. svolgimento di attività di supporto e consulenza gestionale ed amministrativa nei confronti di

Enti che perseguano iniziative nei medesimi settori di attività;

20. organizzazione di manifestazioni culturali, rassegne, incontri, dibattiti, convegni, manifestazioni

sportive e di spettacolo, fiere e mostre, nei limiti delle finalità di cui all'articolo 3 dello Statuto;

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

Per la realizzazione delle finalità e dell'oggetto sociale, la cooperativa può compiere tutti i contratti,

le operazioni o atti di natura immobiliare, mobiliare e finanziaria ed avvalersi di tutti gli strumenti,

rapporti ed apporti previsti o ammessi dalle disposizioni in vigore.

ART. 5 – ELABORAZIONE PARTECIPATA DEI PROGETTI ARCHITETTONICI

I progetti architettonici e la distribuzione dei fabbricati sui terreni saranno elaborati in modalità

partecipata, ferma restando la responsabilità finale di un tecnico abilitato per le soluzioni

individuate.

I progetti saranno improntati a tecniche e criteri di bioar-chitettura e bioedilizia, con soluzioni

finalizzate a rispar-mio energetico e basso impatto ambientale, prevedendo, se pos-sibile e

sostenibile, l'utilizzo di componenti in legno, nonché materiali di recupero e/o materiali provenienti

da filiera corta certificata.

ART. 6 - REGOLAMENTI

Il Consiglio di Amministrazione predispone i regolamenti interni, richiamati dal presente Statuto

ovvero dalla normativa vigente, o altri che riterrà opportuni per meglio disciplinare il funzionamento

della Cooperativa.

In particolare saranno predisposti i seguenti regolamenti:

a) Regolamento per l’assegnazione/attribuzione degli alloggi;

b) Regolamento condominiale e per la gestione delle parti comuni;

c) Regolamento per la raccolta del prestito fra i soci;

d) Regolamento per l’attività mutualistica dei soci, per la disciplina organizzativa, sociale,

lavorativa, di volontariato, l’articolazione in categorie di soci, il funzionamento tecnico e quello

amministrativo.

I regolamenti, conformi alle disposizioni di legge e al pre-sente Statuto, verranno sottoposti

all'approvazione dell'assemblea con le maggioranze previste per le assemblee straordinarie.

ART. 7 - REQUISITI DEI SOCI

I soci della Cooperativa si suddividono in quattro categorie: soci fondatori, soci ordinari, soci

sovventori e soci in prova.

I soci fondatori sono i soci firmatari dell'atto costitutivo; ad essi, ancorché non espressamente

citati, competono gli stessi diritti dei soci ordinari, oltre alla possibilità di avvalersi, anche all'esterno

dell'organizzazione, del titolo di socio fondatore.

Il numero dei soci ordinari e fondatori non può essere inferiore al numero minimo richiesto per

legge o per l'iscrizione all'Albo nazionale delle Società cooperative edilizie di abitazione e dei loro

consorzi.

Possono essere soci le persone fisiche, che non abbiano interessi contrastanti con quelli della

Cooperativa, che non esercitino in proprio imprese identiche con quella della Coopera-tiva e che

condividano i principi e le finalità del presente Statuto.

I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposi-zioni agevolative di cui la Cooperativa si

avvalga non costi-tuiscono requisiti per la assunzione della qualità di socio, ma unicamente per

beneficiare delle attività e servizi mutualistici realizzati con il ricorso a tali agevolazioni.

I “soci sovventori” sono soci sovventori ai sensi dell’articolo 2526 del codice civile, i cui diritti ed

obbli-ghi sono disciplinati dal presente articolo. Il numero dei soci ammessi a tale categoria

speciale non potrà in ogni caso superare il numero totale dei soci ordinari; potranno esservi

ammessi soggetti in grado di contribuire al raggiungimento degli scopi sociali.

Il socio appartenente alla categoria dei soci sovventori ha diritto di voto limitatamente alle

deliberazioni relative all’approvazione del bilancio e nelle deliberazioni che riguardano ambiti

diversi dalle realizzazioni edilizie e dagli atti ad esse connessi, riferibili quindi alle sole finalità di cui

ai punti 6 e 7 dell'art.3.

I soci appartenenti alla categoria speciale dei soci sovvento-ri possono essere eletti nel Consiglio

di Amministrazione in misura non superiore ad un quarto del numero complessivo dei consiglieri.

Le persone che presentano domanda di ammissione a socio ordinario, sono ammesse nella

categoria speciale di socio in pro-va, per disporre del tempo necessario ad acquisire la

conoscenza:

- delle implicazioni che un progetto di cohousing comporta nel proprio stile di vita;

- dei contenuti dei progetti in essere e della relativa documentazione;

- delle modalità organizzative e funzionali della Cooperativa, con particolare riguardo alle peculiari

metodologie decisionali;

- della reale affinità con i soci già presenti.

Nel periodo di prova, in cui rimane sospeso anche il versamento della quota sociale, i soci di tale

categoria speciale possono partecipare alle assemblee e alle riunioni del Consiglio di

Amministrazione, anche con diritto di intervento, ma senza diritto di voto.

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

massimo di dodici (12) mesi, in relazione all'effettiva partecipazione alle attività sociali e ad una

valutazione consensuale, da parte del socio in prova e del Consiglio di Amministrazione, rispetto

all'acquisizione degli elementi di conoscenza sopra evidenziati. La conclusione del periodo di

prova risulta da apposita delibera-zione del Consiglio di Amministrazione, controfirmata anche dal

socio interessato, a seguito della quale potrà essere prodotta la domanda di ammissione a socio

ordinario.

Decorso il periodo massimo di dodici (12) mesi senza che sia intervenuta la deliberazione di cui al

paragrafo precedente, se il socio conferma la propria volontà di adesione, deve comunque essere

attivato il procedimento di ammissione ordinaria.

Oltre che nei casi previsti dalla legge e dall’articolo 15 del presente statuto, il socio appartenente

ad una categoria speciale può recedere in qualsiasi momento con un preavviso di almeno tre mesi.

Il recesso ha effetto tanto riguardo al rapporto sociale che al rapporto mutualistico, allo spirare del

suddetto termine.

Al socio appartenente alla categoria speciale, per quanto non previsto nel presente titolo, si

applicano le disposizioni dei soci ordinari.

ART. 8 - DOMANDA DI AMMISSIONE A SOCIO

Chi intende essere ammesso come socio dovrà presentare al Consiglio di Amministrazione

domanda scritta, che dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, residenza, domicilio, professione, codice

fiscale e, se diverso dal domicilio, il luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni

della Cooperativa; recapiti e-mail e cellulare ai quali si chiede di ricevere le comunicazioni sociali;

2. l'impegno a sottoscrivere la quota sociale, nella misura stabilita dall'assemblea dei soci, entro i

limiti di legge e con eventuale sovrapprezzo;

3. la dichiarazione di attenersi al presente statuto ed ai re-golamenti interni, dei quali dichiara di

aver preso visione, nonché alle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali;

4. l'indicazione se il socio intende essere ammesso quale socio ordinario o socio sovventore;

5. se la domanda è rivolta ad assumere la qualifica di socio ordinario, dovrà inoltre essere indicato

se vi è l'interesse ad assumere la qualifica di pre-assegnatario di alloggio, nonché la sussistenza

degli elementi di conoscenza acquisiti nel periodo di prova.

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

precedente punto 1.

Il Consiglio di Amministrazione, accertata l'esistenza dei requisiti di cui all'art. 7 del presente

statuto e l'inesistenza di cause di incompatibilità ivi indicate, delibera sulla domanda e stabilisce le

modalità ed i termini per il versamento della quota sociale. La delibera d'ammissione deve essere

co-municata all'interessato e annotata a cura degli amministratori nel libro soci dopo che da parte

del nuovo ammesso sia stato effettuato il versamento della quota sociale, secondo le modalità e

nei termini definiti dalla delibera di ammissione.

Trascorso un mese dalla data di comunicazione d'ammissione senza che sia stato effettuato detto

versamento, la delibera diventerà inefficace.

In caso di rigetto della domanda d'ammissione, il Consiglio di Amministrazione deve motivare entro

sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso, l'aspirante socio può,

entro sessanta giorni dalla comunicazione, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci

l'assemblea dei soci in occasione della sua prima successiva convocazione. Nel caso di

deliberazione assembleare difforme da quella del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo è

tenuto a recepire quanto stabilito dall'assemblea con deliberazione da assumersi entro trenta

giorni dalla data dell'assemblea stessa.

Il Consiglio di Amministrazione illustra nella relazione al bilancio le ragioni delle determinazioni

assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci.

ART. 9 - QUOTE DI ADESIONE

Il capitale sociale è costituito da quote che sono sempre nominative e non possono essere

sottoposte a pegno o a vincoli, né essere cedute con effetto verso la Cooperativa, fatto salvo

quanto previsto all'art.2530, sesto comma del Codice Civile (preventiva autorizzazione del

Consiglio di Amministrazione).

La partecipazione sociale del socio è rappresentata da una quota del valore nominale di Euro

duecentocinquanta virgola zerozero (250,00).

Il valore della partecipazione di ciascun socio non può essere inferiore al valore minimo, né

superiore ai limiti stabiliti dalla legge.

Per i soci diversi dai soci fondatori, il Consiglio di Amministrazione potrà istituire un sovrapprezzo,

a parziale compensazione di tutte le attività di avviamento poste in essere dai soci fondatori.

ART. 10 - OBBLIGHI DEI SOCI

I soci ordinari sono obbligati:

1. al versamento della quota di capitale sottoscritta con le modalità e nei termini stabiliti dal

Consiglio di Amministrazione;

2. all'osservanza dello Statuto, dei regolamenti interni e delle deliberazioni legalmente adottate

dagli organi sociali;

3. a rispettare puntualmente gli impegni assunti con gli atti contrattuali che disciplinano i rapporti in

corso con la Cooperativa aventi natura corrispettiva, obbligatoria e continuativa, nonché al

versamento degli apporti finanziari e dei corrispettivi relativi ai programmi costruttivi a cui partecipi,

con le modalità previste delle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali;

4. a partecipare attivamente alle attività sociali, entro i limiti degli impegni professionali e familiari.

Per tutti i rapporti con la Cooperativa il domicilio dei soci è quello risultante dal libro soci. La

variazione del domicilio del socio ha effetto dalla ricezione della relativa comunicazione da

effettuarsi con lettera raccomandata o PEC alla Cooperativa.

ART. 11-- DIRITTI DEI SOCI

I soci hanno diritto di esaminare il libro dei soci, il libro delle adunanze e delle deliberazioni

dell'assemblea e di ottenerne estratti a proprie spese.

Quando almeno un decimo del numero complessivo dei soci lo richieda, gli stessi hanno inoltre

diritto ad esaminare il libro delle adunanze e delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione e

il libro delle deliberazioni del comitato esecutivo, se costituito. L'esame deve essere svolto

attraverso un rappresentante, eventualmente assistito da un professionista di sua fiducia.

Tali diritti non spettano ai soci in mora per la mancata esecuzione dei conferimenti o inadempienti

rispetto alle obbligazioni contratte con la Cooperativa.

ART. 12 – PRE-ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI AI SOCI

I soci possono acquisire, su richiesta, il titolo di pre-assegnatari degli edifici da realizzare o

realizzati, in base all'anzianità di iscrizione alla Cooperativa come socio ordinario, senza

computare il periodo di permanenza nella categoria speciale di socio in prova, a condizione che vi

sia spazio edificatorio utile per la realizzazione dell'alloggio ovvero che vi siano alloggi realizzati

resi liberi da precedenti assegnatari.

La Cooperativa predisporrà un piano di realizzazione del cohousing che prevede un preciso

apporto finanziario da parte di ciascun socio pre-assegnatario, finalizzato all'acquisizione in

proprietà o altro diritto reale di godimento della casa di abitazione della famiglia, nonché la

copertura della quota di pertinenza degli spazi comuni realizzati. Per i soci conviventi nella

medesima abitazione è predisposto un unico piano con responsabilità in solido.

Gli spazi comuni sono imputati ai soci in quote equivalenti, indipendentemente dalla dimensione

della casa di abitazione.

I soci, per ottenere la qualifica di pre-assegnatari, dovranno produrre la documentazione

necessaria, stabilita dal Consiglio di Amministrazione, inclusa – nel caso di necessità di ricorso al

credito - la certificazione dell'Istituto di Credito erogante il mutuo ipotecario intestato alla

Cooperativa che ga-rantisca l'accollabilità della quota spettante di mutuo al momento del suo

frazionamento.

In applicazione del principio solidale alla base del cohousing, le risorse trasferite dal singolo socio

possono anche avere consistenze e scadenze tra loro diverse, sulla base di specifiche

determinazioni del Consiglio di Amministrazione e previo assenso dei soci interessati.

ART. 13 – AUTOCOSTRUZIONE

La Cooperativa promuove e valorizza il metodo dell'autocostruzione per contenere le spese di

realizzazione dei progetti, favorire la partecipazione attiva dei soci al loro sviluppo materiale e, per

questa via, sviluppare il senso comunitario dei partecipanti al cohousing.

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

dal costo complessivo addebitato a ciascun socio che vi partecipa, proporzionalmente all'apporto

effettivo di ciascuno. I resoconti sono predisposti dal Consiglio di Amministrazione e approvati

dall'Assemblea.

Per i lavori svolti in autocostruzione, la Cooperativa stipula apposite polizze assicurative volte a

tutelare i soci prestatori d'opera dai rischi di infortunio, responsabilità civile verso terzi, danni ai

fabbricati in via di realizzazione e le eventuali, ulteriori coperture assicurative ritenute utili ed

approvate dal Consiglio di Amministrazione.

La regolamentazione delle modalità di esercizio dell'autocostruzione è riportata nel regolamento di

cui all'art. 6, lettera d.

ART. 14 - PERDITA DELLA QUALITÀ DI SOCIO

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

ART. 15 - RECESSO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2532 del Codice Civile, oltre che nei casi previsti dall'art. 2437 del

Codice Civile, può recedere il socio ordinario:

1. che abbia perduto i requisiti per l'ammissione;

2. che non si trovi più in grado di partecipare al raggiungimento degli scopi sociali;

3. negli altri casi espressamente previsti dalla legge.

Il recesso del socio ordinario non può essere parziale.

La domanda di recesso deve essere comunicata con raccomandata o PEC alla Cooperativa. Il

Consiglio di Amministrazione deve esaminarla entro sessanta giorni dalla ricezione, verificando se

ricorrano i motivi che, a norma della legge e del presente Statuto, legittimano il recesso.

Qualora i presupposti del recesso non sussistano, il Consiglio di Amministrazione deve darne

immediatamente comunicazione al socio.

Il recesso ha effetto, sia per quanto riguarda il rapporto sociale che per il rapporto mutualistico,

dalla data della delibera di accoglimento della domanda.

ART. 16 - CESSIONE DELLA QUOTA

Qualora il socio determinato a recedere abbia individuato un'altra persona interessata a

subentrargli e che sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 7, il socio potrà cedergli la propria

quota e posizione nei confronti della Cooperativa, che dovranno essere preliminarmente accettati

dal nuovo socio senza riserva alcuna.

La cessione deve essere preventivamente autorizzata dal Consiglio di Amministrazione, per la

verifica di sussistenza dei requisiti richiesti.

ART. 17 - ESCLUSIONE

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

Amministrazione allorché:

1. commetta gravi inadempienze delle obbligazioni che derivano dalla legge, dal presente Statuto,

dai regolamenti sociali, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali nonché dalle

obbligazioni che derivano dal rapporto mutuali-stico;

2. senza giustificato motivo e pur dopo formale intimazione scritta, non esegua in tutto o in parte il

versamento della partecipazione sottoscritta o non adempia puntualmente alle obbligazioni

assunte a qualunque titolo nei confronti della Cooperativa o si renda moroso, in tutto o in parte, nel

versamento degli importi dovuti;

3. non possieda o abbia perduto i requisiti previsti per la partecipazione alla Cooperativa;

4. svolga o si accinga a svolgere, in proprio o in qualsiasi forma per conto di imprese terze, attività

in concorrenza o contraria agli interessi sociali;

5. venga dichiarato interdetto, inabilitato o fallito, e tale condizione infici la sua regolare

partecipazione alla società;

6. arrechi, per fatto ad esso imputabile, danni gravi alla Cooperativa, anche ledendone, in qualsiasi

modo, l'immagine pubblica;

7. abbia variato il domicilio senza darne comunicazione alla Cooperativa, rendendosi irreperibile ai

fini delle comunicazioni sociali per almeno due volte;

8. non partecipi per più di tre (3) sedute consecutive alle riunioni degli organi sociali, impedendone

il regolare funzionamento; la delega di voto ad altro socio vale come partecipazione effettiva per gli

effetti della presente disposizione.

Lo scioglimento del rapporto sociale per esclusione ha effetto dalla annotazione nel libro soci e

determina anche la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti.

ART. 18 - CONTROVERSIE IN MATERIA DI RECESSO ED ESCLUSIONE

Le delibere assunte in materia di recesso ed esclusione, debbono essere comunicate ai soci che

ne sono l'oggetto, mediante PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART. 19 - LIQUIDAZIONE

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

sottoscritto e versato.

La liquidazione, eventualmente ridotta in proporzione alle perdite imputabili al capitale, avrà luogo

sulla base del bilancio dell'esercizio nel corso del quale lo scioglimento del rapporto sociale,

limitatamente al socio, diventa operativo.

Il pagamento, salvo il diritto di ritenzione spettante alla Cooperativa fino a concorrenza di ogni

proprio eventuale cre-dito liquido, deve essere effettuato entro i centottanta giorni successivi

all'approvazione del predetto bilancio.

ART. 20 - MORTE DEL SOCIO

In caso di morte del socio ordinario, gli eredi conseguono il diritto al rimborso del capitale da lui

effettivamente versato ed eventualmente attribuito a titolo di rivalutazione e di ristorno, nella misura

e con le modalità previste nel precedente articolo 19.

Gli eredi del socio ordinario dovranno presentare, unitamente alla richiesta di liquidazione del

capitale, atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto notorio dal quale risulti chi sono gli aventi

diritto e la nomina di un unico delegato alla riscossione.

Al socio deceduto assegnatario in godimento di un'abitazione di proprietà della Cooperativa, si

sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, o, in sua mancanza, i

figli minorenni ovvero il coniuge separato al quale, con sentenza del Tribunale, sia stata destinata

l'abitazione del socio defunto; in mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è

riservato all'eventuale convivente ed agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi

da almeno due anni alla data del decesso; la convivenza deve essere documentata da

certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della

persona convivente con il socio defunto. La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al

possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Cooperativa; quella nella qualità di assegnatario,

al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione della stessa.

Al socio deceduto prenotatario o assegnatario in proprietà di un'abitazione la cui proprietà non sia

stata trasferita con atto pubblico può sostituirsi, nella qualità di socio e di prenotatario o

assegnatario, la persona che, per disposizione testamentaria o in applicazione delle disposizioni

che regolano le successioni, avrebbe ereditato la proprietà dell'abitazione prenotata o assegnata;

la sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione

alla Cooperativa; quella nella qualità di prenotatario o assegnatario, al possesso dei requisiti in

vigore per l'assegnazione della stessa ed all'accettazione del regolamento di cohousing. Analoga

disciplina si applica al socio deceduto prenotatario o assegnatario in proprietà di un immobile con

destinazione non residenziale.

Qualora esistano più persone che, ai sensi dei commi precedenti, abbiano la stessa facoltà o diritto

nella sostituzione del socio defunto, le medesime devono indicare, con atto scritto autenticato da

un notaio, quella che, tra di esse, può richiedere tale sostituzione, con rinuncia da parte delle altre.

La sostituzione del socio defunto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si

siano verificate le condizioni per la sua esclusione di diritto dalla Cooperativa o sia stato avviato il

procedimento di esclusione; qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della

Cooperativa, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale,

interessi ed eventuali spese.

Il certificato di morte del socio deceduto, la documentazione dalla quale risulti la esistenza delle

persone che possono so-stituirlo ai sensi dei commi precedenti, la eventuale indica-zione della

persona che richiede di sostituire il socio deceduto nonché la richiesta, da parte di tale persona, di

sostituzione del socio deceduto, che deve rispettare le modalità richieste per l'ammissione a socio,

devono essere inviati alla Cooperativa, entro sei (6) mesi dalla data del decesso, per lettera

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

ricevuta.

Trascorso inutilmente tal termine senza che divenga possibile perfezionare la sostituzione del

socio deceduto, la partecipazione di quest'ultimo è liquidata ai sensi del presente statuto ed i

rapporti mutualistici eventualmente esistenti fra il socio deceduto e la Cooperativa sono risolti.

ART. 21 - PRESCRIZIONE DEI DIRITTI

I soci receduti od esclusi e gli eredi del socio deceduto dovranno richiedere il rimborso del capitale

loro spettante entro i cinque anni dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio nel quale lo

scioglimento del rapporto sociale è divenuto operativo.

Le quote per le quali non sarà richiesto il rimborso nel termine suddetto saranno devolute, con

deliberazione del Consiglio di Amministrazione, al fondo di riserva legale.

ART. 22 - PRESTITO SOCIALE

I prestiti effettuati dai soci alla Cooperativa rappresentano un contributo essenziale al

conseguimento dello scopo mutuali-stico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale.

I prestiti sono utilizzati dalla Cooperativa unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale, nei

termini e con modalità compatibili con le remunerazioni riconosciute ai soci che li hanno effettuati e

con le scadenze previste per il loro rim-borso.

Le modalità di raccolta e di restituzione dei prestiti sono disciplinate da un apposito regolamento,

predisposto dal Con-siglio di Amministrazione ed approvato dall'assemblea. Le remunerazioni e le

altre condizioni economiche, così come le condizioni contrattuali applicate ai prestiti sociali, sono

determinate ed aggiornate dal Consiglio di Amministrazione, nei limiti fissati dalla legge e dal

predetto regolamento; le modifiche al regolamento sono approvate dall'assemblea e comunicate ai

soci depositanti con le modalità stabilite dal regolamento medesimo.

Il regolamento ed il foglio illustrativo analitico relativo alle condizioni economiche applicate ai

prestiti sociali sono resi disponibili in apposita sezione del sito web della cooperativa; il foglio

illustrativo è consegnato a ciascun depositante all'atto dell'apertura del deposito, unitamente a

copia del relativo contratto.

Non costituiscono finanziamenti né raccolta di risparmio i depositi vincolati infruttiferi versati dai

soci assegnatari o fruitori di particolari servizi e prestazioni, la cui restituzione possa avvenire

soltanto alla conclusione del rapporto instaurato con la Cooperativa, così come i fondi

progressivamente versati per l'acquisizione in proprietà o altro diritto reale di godimento della casa

di abitazione della famiglia, nonché la copertura del costo di pertinenza degli spazi comuni

realizzati.

ART. 23 - STRUMENTI FINANZIARI

Con delibera dell'assemblea straordinaria la Cooperativa può emettere obbligazioni nonché

strumenti finanziari di debito, diversi dalle obbligazioni, ai sensi degli artt. 2410 e se-guenti del

codice civile.

ART. 24 - CROWDFUNDING

La Cooperativa potrà utilizzare lo strumento del crowdfunding, anche attraverso piattaforme

appositamente dedicate e, più in generale, strumenti di raccolta fondi, per finanziare gli aspetti

progettuali a valenza pubblica, come la realizzazione e l'utilizzo aperto al pubblico dei locali

comuni, la realizzazione di specifiche iniziative di promozione del cohousing e diffusione dei

principi che ne sono alla base, l'avvio di servizi e produzioni aventi per base il complesso edilizio

costi-tuito e i terreni annessi.

ART. 25 - ORGANI

Sono organi della Cooperativa:

1. l'Assemblea dei soci;

2. il Consiglio di Amministrazione;

3. il Comitato Esecutivo, se costituito;

4. il Collegio sindacale, se nominato;

5. il Presidente.

ART. 26 – METODO DEL CONSENSO

La Cooperativa si ispira a modalità decisionali partecipative, inclusive, trasparenti, che permettano

di raggiungere il consenso di tutti i soci. Il criterio di definizione delle decisioni deve garantire

modalità collegiali che tengano conto della molteplicità e della varietà delle posizioni e si articolino

in una serie di incontri, secondo un percorso definito dal regolamento di cui alla lettera d dell'art. 6;

qualora non fosse possibile raggiungere il consenso, si ricorrerà ad una votazione, in funzione

delle esigenze gestionali definite dal Consiglio di Amministrazione.

Tutti gli organi sociali adottano il metodo del consenso nei rispettivi processi decisionali,

fornendone adeguata rappresentazione nei verbali delle sedute.

ART. 27 - ASSEMBLEE

Le assemblee sono ordinarie e straordinarie.

La loro convocazione è effettuata presso la sede sociale o anche altrove, purché in Italia, mediante

avviso contenente l'ordine del giorno, il luogo in cui si svolge l'assemblea, la data e l'ora della

prima e della seconda convocazione, che deve essere fissata almeno ventiquattro ore dopo la

prima.

La convocazione è fatta dal Presidente mediante avviso depositato nell’apposita sezione del sito

web della Cooperativa. Dell’avvenuto deposito viene data comunicazione nella stessa giornata

mediante Pec e sms, ai recapiti forniti per scritto da ciascun socio all'atto dell'ammissione.

In mancanza dell'adempimento della suddetta formalità, l'assemblea si reputa validamente

costituita quando siano presenti o rappresentati tutti i soci con diritto di voto, e partecipa

all'assemblea la maggioranza dei componenti dell'organo ammi-nistrativo e dei componenti

dell'organo di controllo, se quest'ultimo è stato nominato. In tale ipotesi ciascuno dei partecipanti

può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

ART. 28 - ASSEMBLEA ORDINARIA

L'assemblea ordinaria:

1. approva il bilancio consuntivo compresa la relazione del Consiglio di Amministrazione e

l'eventuale programma di sviluppo aziendale, verificandone periodicamente l'attuazione;

2. determina il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto

disposto dal successivo articolo 33 del presente Statuto, provvedendo alle relative nomine e

revoche;

3. elegge il Presidente della Cooperativa, contestualmente all'elezione del Consiglio di

Amministrazione;

4. determina la misura dei compensi da corrispondersi agli amministratori per la loro attività

collegiale;

5. nomina, se obbligatorio per legge o se ritenuto comunque opportuno, i componenti del collegio

sindacale, elegge tra questi il Presidente e fissa i compensi loro spettanti; delibera l'eventuale

revoca ai sensi dell'art. 2400 del Codice Civile;

6. conferisce e revoca, sentito il collegio sindacale se nominato, l'incarico di controllo contabile ex

articolo 2409 quater del Codice Civile, secondo quanto previsto nel successivo art. 41 del presente

statuto e determina il corrispettivo spettante agli incaricati;

7. delibera sulla responsabilità degli amministratori, dei sindaci e del soggetto incaricato del

controllo contabile ex art.2409 bis, se nominato;

8. approva i regolamenti previsti dal presente statuto con le maggioranze previste per l'assemblea

straordinaria;

9. delibera l'eventuale sovrapprezzo della quota che si richiede di sottoscrivere a chi presenta

domanda di ammissione a socio ordinario;

10. delibera sulle domande di ammissione del socio non accolte dal Consiglio di Amministrazione,

in occasione della prima convocazione successiva alla richiesta da parte dell'interessato di

pronuncia assembleare;

11. delibera su tutti gli altri oggetti attinenti alla gestione sociale riservati alla sua competenza dalla

legge o dal presente Statuto o sottoposti al suo esame dal Consiglio di Amministrazione.

L'assemblea ordinaria ha luogo almeno una volta all'anno entro 120 (centoventi) giorni successivi

alla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 (centottanta) giorni qualora ricorrano le

condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 2364 del Codice Civile.

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

per iscritto, con indicazione delle materie da trattare, dal collegio sindacale o da tanti soci che

esprimano almeno un decimo dei voti spettanti ai soci ordinari ed ai soci sovventori. In questi ultimi

casi la convocazione deve avere luogo entro trenta giorni dalla data della richiesta; qualora il

Consiglio di Amministrazione non vi provveda, la convocazione è effettuata dall'organo di controllo.

ART. 29 - ASSEMBLEA STRAORDINARIA

L'assemblea, a norma di legge, è considerata straordinaria quando si riunisce per deliberare sulle

modificazioni dello statuto, sull'approvazione dei regolamenti, sulla nomina, sulla sostituzione e sui

poteri dei liquidatori, sulla emissione degli strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 23 del presente

statuto e su ogni altra materia espressamente attribuita dalla legge alla sua competenza.

ART. 30 - QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI

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

1. in prima convocazione, quando intervengano o siano rappresentati i due terzi (2/3) dei voti

spettanti ai soci;

2. in seconda convocazione, quando intervengano o siano rappresentati più della metà dei voti

spettanti ai soci.

Tuttavia per lo scioglimento e la liquidazione della Cooperativa, l'assemblea straordinaria, sia in

prima che in seconda convocazione, è valida con la presenza della metà più uno dei soci aventi

diritto al voto, senza possibilità di delegare altri soci.

Nelle votazioni si procederà per alzata di mano, salvo diversa deliberazione dell'assemblea. Sono

escluse le votazioni a scrutinio segreto.

Per la validità delle deliberazioni dell'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, così in prima

come in seconda convocazione, è necessaria la maggioranza assoluta dei voti dei soci presenti o

rappresentati.

ART. 31 - INTERVENTO - VOTO - RAPPRESENTANZA

Nelle assemblee hanno diritto al voto coloro che risultano iscritti nel libro dei soci ordinari e nel

libro dei soci sovventori da almeno novanta giorni; tale restrizione non si applica ai soci fondatori.

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

Ciascun socio sovventore avrà diritto al numero di voti stabilito dalla delibera di emissione dei titoli.

Il numero complessivo dei voti attribuiti ai soci sovventori non deve superare, in ogni caso, il terzo

dei voti spettanti ai soci presenti o rappresentati in ciascuna assemblea. Qualora, per qualunque

motivo, si superi tale limite i voti dei soci sovventori verranno computati applicando un coefficiente

rettificativo determinato dal rapporto tra il numero massimo dei voti ad essi attribuibili per legge e il

numero di voti da essi portati.

I soci che, per qualsiasi motivo, non possono intervenire personalmente all'assemblea, hanno la

facoltà di farsi rappresentare, mediante delega scritta, soltanto da un altro socio, che abbia diritto

al voto e appartenga alla medesima categoria di socio ordinario o sovventore. Ciascun socio può

rappresentare sino ad un massimo di altri tre soci.

Le deleghe debbono essere menzionate nel verbale dell'assemblea e conservate tra gli atti sociali.

Le organizzazioni cooperative territoriali delle cooperative cui la Cooperativa aderisce potranno

partecipare con propri rappresentanti ai lavori dell'assemblea, senza diritto di voto.

L'impugnazione di una deliberazione assembleare può essere proposta dai soci solo quando essi

rappresentino, con riferimento alla deliberazione contestata, almeno il dieci per cento degli aventi

diritto al voto.

ART. 32 - PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea è presieduta dal Presidente della Cooperativa o da persona da lui appositamente

delegata e, in assenza, da perso-na designata dall'assemblea stessa con il voto della maggioranza

dei presenti.

L'assemblea nomina un segretario e, quando occorrono, due o più scrutatori. La nomina del

segretario e degli eventuali scrutatori è fatta dall'assemblea con il voto della maggioranza dei

presenti.

Il segretario può essere un non socio.

Il Presidente dell'assemblea verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la

legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni.

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

La Cooperativa è amministrata da un Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione si compone da n. 6 (sei) a n. 25 (venticinque) consiglieri eletti

dall'assemblea contestualmente all'elezione del Presidente. La determinazione del numero dei

componenti del primo Consiglio di Amministrazione e la nomina del primo Consiglio di

Amministrazione, comprensivo del Presidente e del Vice Presidente, sono effettuate nell’atto

costitutivo. Successivamente la determinazione del numero dei consiglieri spetta all'assemblea

prima di procedere alla loro nomina. In ogni caso, ciascuna famiglia pre-assegnataria ha diritto ad

avere un proprio membro nel Consiglio di Amministrazione.

L'amministrazione della Cooperativa può essere affidata anche a soggetti non soci, purché la

maggioranza degli amministratori sia scelta tra i soci ordinari.

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

totale.

La nomina a consigliere è conferita per la durata di tre esercizi sociali ed è rinnovabile; in ogni

caso gli amministratori scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio

relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Gli amministratori possono ricoprire incarichi negli organi di amministrazione di altre imprese a

condizione che essi ne diano comunicazione alla Cooperativa e l'assemblea ordinaria non vieti tale

incarico.

Spetta al Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del collegio sindacale, determinare

l'eventuale compenso dovuto ai propri membri che siano chiamati a svolgere specifici incarichi, a

carattere continuativo, in favore della Cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione può delegare, determinandole nell'apposita deliberazione, parte

delle proprie attribuzioni ad uno o più amministratori, oppure ad un comitato esecutivo; in ogni

caso non potranno essere oggetto di delega, oltre alle materie di cui all'articolo 2381 del codice

civile, anche i poteri in materia di ammissione, di recesso e di esclusione dei soci e le decisioni che

incidono sui rapporti mutualistici con i soci.

Possono partecipare alle sedute del Consiglio di Amministrazione, senza diritto di voto, tutti i soci

ordinari della Coo-perativa, anche in prova.

ART. 34 - COMPETENZE

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e

straordinaria della Cooperativa.

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

a) redigere i bilanci consuntivi e gli eventuali bilanci preventivi, nonché la propria relazione al

bilancio;

b relazionare, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, sui criteri seguiti nella

gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, sulla sussistenza della prevalenza

mutualistica o sulle azioni che si intendono intraprendere per riacquistare il requisito stesso in caso

di perdita temporanea ai sensi dell'art. 2545 octies Codice Civile, sulle determinazioni assunte in

merito all'ammissione, esclusione o recesso dei soci;

c) curare l'esecuzione delle delibere dell'Assemblea;

d) predisporre i regolamenti interni previsti dallo Statuto, da sottoporre all'Assemblea per

l'approvazione;

e) deliberare tutti gli atti e contratti di ogni genere inerenti all'attività sociale; fra gli atti vendere,

acquistare, permutare beni e diritti mobiliari ed immobiliari con le più ampie facoltà al riguardo ivi

compresa quella di rinunciare alle ipoteche legali, deliberare su tutte le materie di cui all'art. 4;

f) deliberare e concedere avalli cambiari, fidejussioni ed ogni e qualsiasi altra garanzia sotto

qualsivoglia forma per facilitare l'ottenimento del credito agli enti e alle Cooperative cui la

Cooperativa aderisce o partecipa, nonché a favore di altre cooperative;

g) assumere, e licenziare il personale, fissando le mansioni, la retribuzione e provvedendo ad

inquadrarlo nella categoria adeguata, fissando il trattamento economico e normativo;

h) conferire procure speciali, nominare eventuali direttori fissandone le mansioni, le responsabilità

e le retribuzioni; conferire deleghe al personale definendone l'ampiezza ed i poteri connessi, i

compiti e le responsabilità che ne conseguono, ferme restando le facoltà attribuite al Presidente

i) costituire, se del caso, un Comitato Esecutivo, deliberare l'assegnazione di deleghe ai membri

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

di firma e di rappresentanza;

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

k) autorizzare e compiere ogni e qualsiasi operazione presso istituti di credito di diritto pubblico o

privato, aprire, utilizzare, estinguere conti correnti, e compiere qualsiasi operazione bancaria,

compresa l'apertura di sovvenzioni e mutui concedendo tutte le garanzie anche ipotecarie, cedere,

accettare, emettere, girare, avvallare, scontare, quietanzare crediti ed effetti cambiari e cartolari in

genere;

l) consentire iscrizioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni di ipoteche e trascrizioni anche senza

la estinzione dei crediti garantiti o intimati, costituire pegni e cauzioni, consentire qualsiasi genere

di annotamento presso pubblici registri;

m) redigere, con cadenza periodica, lo stato di avanzamento dei lavori in corso, corredato di spese

sostenute e entrate realizzate, nonché di un budget previsionale per il periodo successivo;

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

terzi;

o) stabilire la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, sentito il parere del

Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2389 del Codice Civile;

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

rappresentanze;

q) deliberare di costituire e partecipare, sotto qualsiasi forma, in consorzi o in Cooperativa di

qualsiasi tipo ed oggetto, designando gli amministratori o i soci che vi dovranno partecipare;

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

s) effettuare ogni altra operazione necessaria al buon funzionamento della Cooperativa che non

sia riservata, per legge o statuto, ad altri organi sociali.

ART. 35 - RIUNIONI

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente o dal Vice Presidente, tutte le volte in

cui vi sia materia su cui deliberare o discutere.

Il Presidente dovrà inoltre convocare il Consiglio di Amministrazione quando ne sia fatta domanda

da almeno un terzo (1/3) dei consiglieri in carica e inserire all'ordine del giorno gli argomenti

richiesti.

La convocazione, recante l’ordine del giorno, la data, il luogo e l’ora della riunione, deve essere

spedita a tutti gli amministratori, ai membri dell’organo di controllo e revisore, se nominati, con

qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell’avvenuto ricevimento, almeno tre giorni prima

dell’adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima.

Le adunanze del Consiglio di Amministrazione e le sue deliberazioni sono valide, anche senza

formale convocazione, quando intervengono tutti i consiglieri in carica ed i membri dell’organo di

controllo, se nominati.

Delle deliberazioni della seduta si redige processo verbale, firmato dal Presidente e dal segretario,

se nominato, il quale deve essere trascritto nel libro delle decisioni del Consiglio di

Amministrazione.

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

carica.

Le deliberazioni sono assunte secondo il metodo del consenso; ove occorra procedere al voto, le

deliberazioni sono approvate con il voto favorevole della maggioranza degli amministratori

presenti. Le votazioni sono palesi.

Ogni amministratore deve dare notizia agli altri amministratori ed al collegio sindacale di ogni

interesse che, per conto proprio o di terzi, abbia in una determinata operazione della Cooperativa,

precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata; se si tratta di amministratore con delega

deve altresì astenersi dal compiere operazioni che possano avere collegamento con i propri

interessi, investendo della stessa il Consiglio di Amministrazione.

Nei casi previsti dal precedente comma, la deliberazione del Consiglio di Amministrazione deve

adeguatamente motivare le ragioni e la convenienza per la Cooperativa dell'operazione.

Il Consiglio di Amministrazione può tenere le sue riunioni in audio-videoconferenza o in sola

audioconferenza alle seguenti condizioni, cui dovrà essere dato atto nei relativi verbali:

a) che siano presenti nello stesso luogo il Presidente e il segretario della riunione che

provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale;

b) che sia consentito al Presidente della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo

svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione;

c) che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione

oggetto di verbalizzazione;

d) che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea

sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti.

ART. 36 - SOSTITUZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Qualora vengano a mancare uno o più consiglieri di amministrazione, il Consiglio di

Amministrazione provvede a sostituirli nei modi previsti dall'articolo 2386 del codice civile.

Se viene meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'assemblea, quelli rimasti in carica

devono convocare l'assemblea perché provveda alla sostituzione dei mancanti; gli amministratori

così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

ART. 37 - PRESIDENTE

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

giudizio.

Convoca l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria dei soci e le eventuali Assemblee speciali dei

possessori di strumenti finanziari; presiede il Consiglio di Amministrazione e adempie a tutte le

funzioni demandategli dallo statuto.

Svolge il proprio ruolo di rappresentante dei soci vigilando sulla attuazione delle scelte e degli

obiettivi stabiliti dal Consiglio di Amministrazione.

Nel caso di vacanza del Presidente, in attesa della nuova nomina da parte del Consiglio di

Amministrazione, come anche nei casi di sua assenza o di suo impedimento temporaneo, le funzioni

del presente articolo sono assunte dal Vice Presidente.

In caso di assenza o impedimento sia del Presidente che del Vice Presidente, le funzioni di cui al

presente articolo sono assunte dal consigliere più anziano di età.

ART. 38 – VICE PRESIDENTE

Il Vicepresidente, nominato dal Consiglio di Amministrazione tra i membri che lo compongono,

sostituisce il Presidente in caso di assenza temporanea nonché nei casi di dimissioni, decesso,

impedimento permanente, rimozione, decadenza di diritto, sospensione dall’esercizio delle

funzioni, dichiarazione di incompatibilità, fino all’elezione del nuovo Presidente.

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

DURATA

La Cooperativa nominerà un revisore legale dei conti nel caso si verifichino i presupposti di legge

per l’obbligo della revisione contabile senza che ricorrano i presupposti di legge per la nomina del

collegio sindacale, che verrà attivato nel caso si verifichino i presupposti di legge per la nomina di

tale organo.

Il collegio sindacale, qualora nominato dall'assemblea, eserciterà anche la revisione legale dei

conti e si comporrà di tre membri effettivi e due supplenti, tutti in possesso dei requisiti di legge.

I sindaci supplenti sono destinati a subentrare in ordine di anzianità, e sempre nel rispetto dei

requisiti di legge, agli effettivi che eventualmente si rendessero indisponibili nel corso del mandato.

Il Presidente del collegio sindacale è nominato dall'assemblea.

I sindaci restano in carica per tre esercizi, e scadono alla data dell'assemblea convocata per

l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica. Essi sono rieleggibili.

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

ricostituito.

ART. 40 - COMPETENZA E RIUNIONI

Il collegio sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di

corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo,

amministrativo e contabile adottato dalla Cooperativa e sul suo concreto funzionamento.

Il collegio deve riunirsi almeno ogni novanta giorni e delle riunioni del collegio deve redigersi

verbale sottoscritto dagli intervenuti.

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

delibera a maggioranza assoluta dei presenti.

I sindaci sono invitati ad assistere alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, alle assemblee

e alle riunioni del comitato esecutivo.

In caso di omissione o di ingiustificato ritardo da parte degli amministratori, il collegio sindacale

deve convocare l'assemblea ed eseguire le pubblicazioni prescritte dalla legge. Può altresì, previa

comunicazione al presidente del Consiglio di Amministrazione, convocare l'assemblea qualora

nell'espletamento del suo incarico ravvisi fatti censurabili di rilevante gravità e vi sia urgente

necessità di provvedere.

I sindaci, in occasione della approvazione del bilancio di esercizio, devono indicare specificamente

nella relazione prevista dall'art. 2429 del codice civile i criteri seguiti nella gestione sociale per il

perseguimento dello scopo mutualistico e la sussistenza del requisito della prevalenza ai sensi

dell'articolo 2513 del codice civile.

I sindaci, oltre ad effettuare gli accertamenti periodici, possono in qualsiasi momento procedere,

anche individualmente, ad atti di ispezione e di controllo, avendo inoltre la facoltà di chiedere agli

amministratori notizie, anche con riferimento a Cooperativa controllate, sull'andamento delle

operazioni sociali o su determinati affari. Possono scambiare informazioni con i corrispondenti

organi delle Cooperativa controllate in merito ai sistemi di amministrazione e controllo ed

all'andamento generale dell'attività sociale.

Nell'espletamento di specifiche operazioni di ispezione e di controllo, i sindaci - sotto la propria

responsabilità ed a proprie spese - possono avvalersi di propri dipendenti ed ausiliari, i quali

tuttavia non debbono trovarsi in una delle condizioni di ineleggibilità e decadenza previste dall'art.

2399 del Codice Civile. L'organo amministrativo può, tuttavia, rifiutare agli ausiliari e ai dipendenti

dei sindaci l'accesso a informazioni riservate.

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

ART. 41 - CONTROLLO CONTABILE

Il controllo contabile di cui all'art.2409 del codice civile nel caso si verifichino i presupposti di legge

per l’obbligo della revisione contabile è esercitato dal revisore legale dei conti o, se nominato, dal

collegio sindacale.

ART. 42 - PATRIMONIO SOCIALE

Il patrimonio della cooperativa è costituito:

a) dal capitale sociale dei soci ordinari che è variabile ed è rappresentato da quote, ciascuna del

valore non inferiore e non superiore ai limiti stabiliti dalla legge;

b) dal capitale costituito dall'ammontare delle quote sotto-scritte dai soci sovventori;

c) dalla riserva legale, formata con le quote degli utili di esercizio e con il valore delle quote

eventualmente non rimborsate ai soci receduti o esclusi e agli eredi dei soci defunti;

d) dalla riserva straordinaria;

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

Per le obbligazioni sociali risponde soltanto la Cooperativa con il suo patrimonio e

conseguentemente i soci nel limite del capitale sociale sottoscritto ed eventualmente assegnato.

Le riserve sono indivisibili e non possono essere ripartite, in qualunque forma, fra i soci né durante

la vita sociale né all'atto dello scioglimento.

ART. 43 - RISTORNI

La Cooperativa ordinariamente non attribuisce vantaggio mutualistico sotto forma di ristorni in

quanto lo attribuisce direttamente mediante l'applicazione di un minor prezzo di locazione o di

vendita degli alloggi rispetto a quello di mercato.

Qualora il vantaggio mutualistico non sia insito in quanto de-finito al comma precedente,

l'assemblea che approva il bilancio potrà deliberare, su proposta del Consiglio di Amministrazione,

in ordine all'erogazione del ristorno ai soci ordinari, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite

dalla normativa vigente e dalle disposizioni del presente statuto. In particolare il ristorno, che non

costituisce un diritto soggettivo del socio ma è lo strumento tecnico per attribuire il vantaggio

mutualistico al socio derivante dai rapporti di scambio intrattenuti con la Cooperativa, può essere

ripartito esclusivamente tra i soci ordinari in ragione della qualità e quantità degli scambi

mutualistici effettivamente realizzati.

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

perfezionamento dello scambio mutualistico, cioè al momento dell'assegnazione degli alloggi. Il

prezzo di assegnazione relativo a ciascuna unità abitativa annunciato all'assemblea ordinaria dei

soci in fase di presentazione del programma e praticato ai soci, in condizioni di mercato in cui sia

plausibile una comparazione di prodotto su ordine di quantità e qualità omogenei, presenta

condizioni vantaggiose rispetto ai valori medi di mercato, configurando pertanto la fattispecie del

ristorno anticipato. I contratti di prenotazione e/o i preliminari di assegnazione ed i piani finanziari

di ciascun programma edilizio consentono l'apprez-zamento ex ante da parte del socio delle

componenti economiche fondamentali che determinano il costo e il valore finale del bene

scambiato.

Il Consiglio di Amministrazione, attenendosi ai principi di prudente e corretta amministrazione,

considerata la situazione economica e finanziaria della Cooperativa, dei programmi di sviluppo

dell'attività mutualistica e delle conseguenti esi-genze di patrimonializzazione per la tutela e

l'interesse dei soci, può proporre all'assemblea un eventuale ulteriore ristorno. Il ristorno

riconosciuto a ciascun socio non può supe-rare l'uno per cento dell'importo degli scambi

mutualistici come risultante dai ricavi del conto economico del bilancio, intercorsi fra socio e

cooperativa nell'esercizio cui il ri-storno si riferisce. L'entità complessiva del ristorno delibe-rato in

ogni singolo esercizio non può comunque mai superare il residuo risultante dall'attività con i soci.

ART. 44 - ESERCIZIO SOCIALE E BILANCIO

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

Alla fine di ogni esercizio sociale il Consiglio di Amministrazione provvede alla redazione del

bilancio, secondo le di-sposizioni di legge.

Gli amministratori documentano, nella nota integrativa, la condizione di mutualità prevalente, ai

sensi dell'articolo 2513 del codice civile.

Il bilancio deve essere presentato all'assemblea dei soci per l'approvazione entro 120 (centoventi)

giorni successivi alla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 (centottanta) giorni qualora

ricorrano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 2364 Codice Civile.

Il Consiglio di Amministrazione, con propria deliberazione presa prima della scadenza dei novanta

giorni dalla data di chiusura dell'esercizio sociale, dovrà enunciare le particolari esigenze per cui si

rendesse eventualmente necessario il prolungamento del termine fino a centottanta giorni.

ART. 45 - DESTINAZIONE DELL'UTILE

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

a) una quota non inferiore al trenta per cento (30%) alla riserva legale;

b) una quota pari al tre per cento (3%) ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della

cooperazione, ai sensi dell'articolo 11 della L.59/1992;

c) un'eventuale quota destinata ai soci ordinari a titolo di ristorno nel rispetto dei limiti e delle

modalità previste dal precedente articolo 43;

d) un'eventuale quota, quale dividendo, a remunerazione del capitale sociale effettivamente

versato, nei limiti consentiti dalla legge alle cooperative a mutualità prevalente;

e) una eventuale quota a remunerazione delle quote dei soci sovventori nei limiti consentiti alle

cooperative a mutualità prevalente;

f) un'eventuale quota ad aumento gratuito del capitale sociale sottoscritto e versato dai soci

ordinari, ai sensi e nei limiti stabiliti dall'articolo 7 della Legge 59/1992;

g) quanto residua alla riserva straordinaria indivisibile.

L'assemblea potrà deliberare, ferme restando le destinazioni obbligatorie per legge per il

mantenimento dei requisiti mutualistici ai fini fiscali ed in deroga alle disposizioni dei commi

precedenti, che la totalità degli utili di esercizio sia devoluta alle riserve indivisibili.

In ogni caso non potranno essere distribuiti dividendi e non potrà essere effettuata la rivalutazione

gratuita del capitale sociale finché non si sia provveduto alla totale ricostituzione delle riserve

eventualmente utilizzate a copertura di perdite di esercizio.

ART. 46 - ACQUISTO DI QUOTE PROPRIE

Il Consiglio di Amministrazione può disporre l'acquisto o il rimborso di quote della Cooperativa

purché sussistano le condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 2545-quinquies e

l'acquisto o il rimborso sia fatto nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti

dall'ultimo bilancio regolarmente approvato.

ART. 47 - SCIOGLIMENTO

Lo scioglimento anticipato della Cooperativa, quando ne ricorrano i presupposti di cui all'art. 2545-

duodecies del codice civile, è deliberato dall'assemblea straordinaria, la quale, con i quorum

previsti all'art. 30, secondo comma, dello statuto, decide:

a) il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori;

b) la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della

Cooperativa;

c) i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione, i poteri dei liquidatori, con particolare

riguardo alla cessione di singoli beni o diritti o blocchi di essi;

d) gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio

provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del miglior realizzo.

La Cooperativa potrà, in qualunque momento, revocare lo stato di liquidazione, previa eliminazione

della causa di scioglimento, con delibera dell'assemblea, assunta con le maggioranze previste per

la modifica dell'atto costitutivo e dello statuto. I soci che non abbiano concorso alle deliberazioni

riguardanti la revoca dello stato di liquidazione hanno diritto di recedere.

ART. 48 - DEVOLUZIONE PATRIMONIALE

In caso di scioglimento della Cooperativa vi è l'obbligo di devoluzione dell'intero patrimonio sociale

ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione ai sensi dall'art. 11 della

Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, dedotti il rimborso del capitale sociale dei soci ordinari e dei

conferimenti effettuati dai soci sovventori, eventualmente rivalutati e i dividendi eventualmente

maturati.

ART. 49 - CLAUSOLE MUTUALISTICHE

Le seguenti clausole mutualistiche, previste dall'art. 2514 del Codice Civile, sono inderogabili e

devono essere in fatto osservate:

a) il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali

fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;

b) il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci ordinari in misura

superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;

c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci ordinari;

d) l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della Cooperativa, dell'intero patrimonio sociale,

dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la

promozione e lo sviluppo della cooperazione.

ART. 50 – SITO WEB

La Cooperativa dispone e mantiene aggiornato un sito web in cui sono esposti il presente Statuto, i

progetti in atto e il loro stato di avanzamento, le cariche sociali, i verbali – o loro estratto - delle

sedute degli organi della Cooperativa, notizie in ordine alle esperienze di cohousing in Italia e

all'estero ed ogni altra notizia utile al raggiungimento degli scopi sociali e al buon funzionamento

della Cooperativa.

Il sito serve anche come “bacheca” per le convocazioni e la condivisione di atti e documenti di

lavoro da parte dei componenti degli organi sociali.

ART. 51 – CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE

Tutte le controversie insorgenti in rapporto al presente statuto, purché relative ai diritti disponibili,

dovranno essere oggetto di un tentativo di composizione tramite conciliazione presso un

organismo di conciliazione iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia, scelto

in accordo tra le parti in conflitto. In mancanza di accordo, la procedura di conciliazione sarà svolta

presso la Camera di Commercio di Pisa.

ART. 52 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Statuto e nei regolamenti attuativi, si

applicano le disposizioni del codice civile e delle leggi speciali sulle cooperative, o, in mancanza, le

disposizioni relative alle società a responsabilità limitata.