

STATUTO  
TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA

Articolo 1 - DENOMINAZIONE E SEDE

E' costituita, con sede nel Comune di Cagliari, la Società Cooperativa denominata "CASEQUARTIERI - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA".

La Cooperativa, con delibera del Consiglio di Amministrazione, potrà istituire o sopprimere sedi secondarie, succursali, agenzie e rappresentanze, sia in Italia che all'estero, nei modi e nei termini di legge.

La Cooperativa, previa delibera del Consiglio di Amministrazione, potrà aderire ad una associazione nazionale di rappresentanza, assistenza e tutela del Movimento Cooperativo e sue articolazioni di settore e territoriali.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente statuto, si applicano le disposizioni del codice civile e delle leggi speciali sulle cooperative, nonchè le disposizioni in materia di società per azioni in quanto compatibili con la disciplina cooperativistica.

Articolo 2 - DURATA

La Cooperativa ha durata fino al 31 dicembre 2100 e potrà essere prorogata, anche prima della scadenza, con deliberazione della Assemblea generale straordinaria dei soci.

TITOLO II

SCOPO MUTUALISTICO - OGGETTO SOCIALE

Articolo 3 - SCOPO MUTUALISTICO

La Cooperativa, aperta all'accoglimento di tutti coloro che legittimamente intendono farne parte, condividendone le finalità e lo spirito, considera i propri soci al centro della propria attività istituzionale, intesa anche come missione sociale.

Scopo che i soci della Cooperativa intendono perseguire tramite la gestione societaria è quello di ottenere, nell'arco e nelle varie evenienze di tutta la loro vita, la proprietà individuale, ovvero la disponibilità temporanea o permanente di abitazioni, anche avvalendosi della normativa in materia di edilizia residenziale pubblica e partecipando alle attività di programmazione urbanistica.

Articolo 4 - OGGETTO SOCIALE

La Cooperativa, con spirito mutualistico e senza fini di speculazione privata, tenuto conto dei requisiti e degli interessi dei soci, nel rispetto dei principi della mutualità prevalente così come definiti dagli artt. 2512 e 2513 del codice civile, ha per oggetto principalmente l'assegnazione ai soci, in proprietà o in godimento o comunque in fruizione con altre forme contrattuali, di immobili abitativi e loro pertinenze comunque acquisiti, realizzati o recuperati, a condizioni migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato.

Per il conseguimento dell'oggetto sociale, in particolare, la Cooperativa può:

a) costruire immobili abitativi e loro pertinenze da assegnare ai soci in diritto di proprietà, in diritto di superficie - ovvero proprietà superficaria -, in diritto reale di abitazione, in godimento, in locazione e comunque in tutte le altre forme consentite dalla legge. Per le abitazioni assegnate in proprietà, il relativo atto pubblico di trasferimento deve riconoscere alla Cooperativa il diritto di prelazione qualora il socio assegnatario decida di alienare l'abitazione a terzi;

b) acquistare ed alienare aree, anche a mezzo di permuta; ottenere il diritto di superficie su aree di proprietà di enti pubblici e privati; acquistare ed alienare fabbricati, anche da demolire, risanare, ristrutturare o completare;

c) costruire ed effettuare interventi di manutenzione e recupero su edifici e complessi edilizi a prevalente destinazione residenziale, sia direttamente in economia che mediante appalto ad imprese di costruzione, anche acquistando direttamente i materiali, i componenti e gli impianti necessari per la loro realizzazione, manutenzione o recupero;

d) provvedere alla costruzione, all'acquisto, alla ristrutturazione, anche in località turistiche, di abitazioni da assegnare in proprietà ai soci o locare ai soci ed a terzi non soci, ovvero alienare a terzi non soci;

e) prestare ai soci servizi diretti ed assisterli nell'uso e nella gestione delle abitazioni di cui siano assegnatari o proprietari o degli edifici e

complessi edilizi nei quali le abitazioni siano comprese, anche se questi siano in parte di proprietà di terzi;

f) promuovere e svolgere attività e servizi diretti a soddisfare bisogni di natura assistenziale, educativa, culturale, sociale, sportiva e ricreativa dei soci e delle loro famiglie;

g) costruire e/o acquistare e/o vendere immobili da destinarsi ad attività di carattere sociale, commerciale, ricreativo e sportivo, al fine di contribuire a dotare dei servizi necessari i quartieri in cui insistono gli immobili sociali;

h) prestare ai soci servizi diretti ed assisterli nei rapporti con gli enti locali e gli enti erogatori di servizi pubblici e sociali o di interesse collettivo;

i) gestire in nome e per conto dei propri soci, interventi costruttivi assegnati ad altre cooperative di abitazione o imprese di costruzione.

l) avvalersi di tutte le agevolazioni vigenti in materia di edilizia residenziale, con l'osservanza delle condizioni e dei vincoli previsti dalle disposizioni che le disciplinano; in particolare, qualora richiesto dalla disposizione agevolativa, non assegnare in proprietà ai soci nè alienare, se non nei limiti ed alle condizioni eventualmente previste dalle disposizioni in vigore, le abitazioni destinate all'assegnazione in godimento a tempo indeterminato, trasferendone la proprietà, in caso di liquidazione o di scioglimento della società, all'ente indicato dalla medesima disposizione agevolativa ed alle condizioni previste dalle disposizioni che disciplinano tali trasferimenti;

m) contrarre mutui, anche ipotecari, e compiere tutte le operazioni bancarie e finanziarie finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale, e quindi non nei confronti del pubblico nè in via prevalente, comprese l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari e la emissione di cambiali, le anticipazioni e i prestiti dei soci, l'acquisto e la cessione di crediti;

n) stipulare contratti di assicurazione, sia nell'interesse della società che dei soci;

o) effettuare anticipazioni e finanziamenti fruttiferi e/o infruttiferi ai soci in quanto propedeutici al conseguimento dell'oggetto sociale;

p) effettuare anticipazioni e finanziamenti fruttiferi e/o infruttiferi a società cooperative, società consortili di cooperative, società partecipate che pongono in essere iniziative ed attività di rilevante interesse nell'ambito della cooperazione, finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale;

q) concedere ed ottenere avalli, fidejussioni, ipoteche ed analoghe garanzie nell'interesse della società o dei soci, purchè relative ad operazioni finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale e prive di rischi che non siano preventivamente valutabili e compatibili con la natura e le finalità della società;

r) promuovere o partecipare alla realizzazione di programmi di ricerca applicata e di sperimentazione diretti al miglioramento della qualità abitativa ed al contenimento dei costi di costruzione e gestione degli edifici residenziali e non residenziali, anche attraverso l'impiego di energie alternative;

s) provvedere all'amministrazione degli immobili e dei locali sociali; prestare consulenza ed assistenza tecnica ed amministrativa agli enti locali, se opportune per agevolare il conseguimento dell'oggetto sociale;

t) consorzarsi, anche senza la costituzione di un'organizzazione con attività esterna, con altre società cooperative edilizie di abitazione per lo svolgimento ed il coordinamento delle attività e dei servizi di comune interesse e funzionali al conseguimento dell'oggetto sociale;

u) aderire ad un gruppo cooperativo paritetico ai sensi dell'art. 2545 septies del codice civile.

v) promuovere la costituzione ed assumere interessenze e partecipazioni sotto qualsiasi forma in società cooperative, consorzi di cooperative, società per azioni e società a responsabilità limitata che svolgano attività di effettiva rilevanza e di diretto interesse del Movimento Cooperativo;

z) aderire ad associazioni od enti allo scopo di facilitare il conseguimento dell'oggetto sociale;

z-bis) stimolare lo spirito di previdenza e di risparmio dei soci, costituendo una sezione di attività, disciplinata da apposito regolamento, per la raccolta

di prestiti, limitata ai soli soci ed effettuata esclusivamente ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale; è pertanto tassativamente vietata la raccolta del risparmio tra il pubblico sotto ogni forma;

z-ter) partecipare, con oblazioni, a tutte le iniziative idonee a diffondere e rafforzare, nei rapporti tra i soci e in quelli tra essi e terzi non soci, i principi di mutuo aiuto e legami di solidarietà;

z-quater) la Cooperativa può svolgere la propria attività in tutte le parti del territorio nazionale e negli stati della Comunità Economica Europea.

Nella costituzione e nell'esecuzione dei rapporti mutualistici la Cooperativa rispetta il principio della parità di trattamento tra i soci.

Ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 2521 codice civile, la Cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non soci.

#### Articolo 4 bis

L'assegnazione deve essere effettuata a favore del socio.

Peraltro nell'ipotesi di socio coniugato, l'assegnazione potrà essere effettuata a favore di entrambi i coniugi, fermo restando che soltanto il socio è unico rappresentante responsabile nei confronti della Cooperativa.

In questo caso il coniuge del socio dovrà accettare le norme dello statuto della Cooperativa stessa ed in particolare accettare che operino nei suoi confronti tutti gli effetti previsti dallo statuto medesimo nell'eventualità di cessazione della qualità di socio.

### TITOLO III

#### SOCI

##### Articolo 5 - CARATTERISTICHE DEI SOCI

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

Possono essere ammessi come soci tutti coloro che siano interessati al conseguimento degli scopi sociali della Cooperativa. I soci aderenti ai singoli programmi edilizi dovranno, altresì, possedere (di volta in volta) i requisiti soggettivi se prescritti dalle leggi di finanziamento o dai regolamenti degli Enti finanziatori.

Possono essere soci anche le persone giuridiche i cui scopi o i cui interessi non siano in contrasto con quelli della Cooperativa o soggette alla direzione o al controllo di altre società i cui scopi o i cui interessi non siano in contrasto con quelli della Cooperativa.

In nessun caso possono essere soci coloro che esercitano in proprio imprese identiche o affini, o partecipano a società che, secondo le valutazioni del Consiglio di Amministrazione, si trovino, per l'attività svolta, in effettiva concorrenza con la Cooperativa.

##### Articolo 6 - DOMANDA DI AMMISSIONE

Chi intende essere ammesso come socio deve presentare al Consiglio di Amministrazione domanda scritta nella quale debbono essere indicati, se persona fisica:

a) nome, cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, residenza e codice fiscale; nonché l'eventuale indirizzo di fax o posta elettronica, da annotare nel libro dei soci e che potrà valere anche per l'invio degli avvisi di convocazione.

b) l'ammontare della partecipazione che si intende sottoscrivere, nel limite minimo e massimo stabilito dalle leggi vigenti;

c) la dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente lo statuto e di attenersi alle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali.

Nella domanda d'ammissione presentata da persone giuridiche devono essere riportati, in sostituzione dei dati elencati nella lettera a) del primo comma, la denominazione della società, la forma giuridica, la sede legale, l'oggetto sociale, il cognome ed il nome della persona/e che ne ha la rappresentanza legale ed il codice fiscale.

Alla domanda di ammissione di cui al comma precedente devono essere allegati:

- 1) copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente;
- 2) copia della deliberazione d'adesione alla Cooperativa assunta dall'organo statutariamente competente, contenente la dichiarazione di conoscenza ed integrale accettazione dello statuto e del regolamento della Cooperativa;
- 3) certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti che la società richiedente è nel pieno godimento dei suoi diritti;

4) per le società cooperative, certificato d'iscrizione all'Albo delle società cooperative.

Il Consiglio d'Amministrazione, accertata l'esistenza dei requisiti di cui all'articolo 5, delibera sulle domande d'ammissione, secondo criteri non discriminatori e coerenti con lo scopo mutualistico e l'attività economica svolta. La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli amministratori nel libro dei soci nell'ordine cronologico della domanda di ammissione, il Consiglio di Amministrazione deve motivare entro 60 (sessanta) giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso l'aspirante socio può, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione del diniego, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci l'Assemblea dei Soci in occasione della sua prima successiva convocazione. L'Assemblea delibera inoppugnabilmente sulle domande di ammissione non accolte. Il Consiglio di Amministrazione illustra nella relazione di bilancio le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovi soci.

La delibera di ammissione diventerà operativa, solo quando il nuovo ammesso abbia versato l'importo della partecipazione sottoscritta e l'eventuale sovrapprezzo determinato dall'assemblea dei soci in sede di approvazione del bilancio su proposta del Consiglio di Amministrazione.

#### Articolo 7 - AZIONI

La partecipazione sociale è rappresentata da azioni del valore nominale di Euro 25 (venticinque) ciascuna, che non vengono emesse, rilasciando la Cooperativa ai soci apposita dichiarazione scritta attestante il numero di azioni sottoscritte. Il valore della partecipazione di ciascun socio non potrà essere inferiore al valore minimo nè superiore al valore massimo di cui all'art. 2525 c.c. Le azioni sono nominative, non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari e non possono essere cedute neppure a soci, salvo il diritto di recesso ex art. 2530 c.c.

#### Articolo 8 - DIRITTI E OBBLIGHI DEI SOCI

Il socio è obbligato:

- 1) al versamento della partecipazione sottoscritta;
- 2) a versare il sovrapprezzo eventualmente determinato dall'assemblea dei soci in sede di approvazione del bilancio su proposta degli amministratori;

Il socio è inoltre tenuto:

- a) all'osservanza dello statuto sociale, dei regolamenti interni e delle deliberazioni adottate dagli organi sociali;
- b) al puntuale versamento delle somme nella misura e nei termini fissati dal Consiglio di Amministrazione e accettati dal socio, necessarie per la prenotazione e l'assegnazione dell'alloggio;
- c) al pagamento delle somme relative alle spese generali per la regolare gestione amministrativa, contabile e legale della Cooperativa, secondo i criteri e le modalità fissate dal Consiglio di Amministrazione;

I soci hanno diritto di esaminare il libro dei soci e 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, ovvero almeno un ventesimo quando la Cooperativa ha più di tremila soci, 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 esiste. L'esercizio di quest'ultimo diritto 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 inadempimenti rispetto alle obbligazioni contratte con la società.

#### Articolo 9 - CLASSIFICAZIONE DEI SOCI

Sono soci prenotatari coloro che, sottoscrivono, assumendo tutti i relativi obblighi, il contratto di prenotazione contenente la proposta di programma edificatorio, negli aspetti economici, finanziari e tecnico-progettuali, formulata dal Consiglio d'Amministrazione.

Sono soci assegnatari coloro ai quali il Consiglio d'Amministrazione, successivamente alla ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi precedentemente prenotati e previo accertamento della sussistenza dei requisiti

statutariamente previsti, provvede ad assegnare formalmente gli alloggi medesimi attraverso l'atto pubblico di assegnazione.

Sono soci in lista d'attesa i soci iscritti in attesa di diventare prenotatari di un programma edificatorio.

Tutti i soci sono soci cooperatori ordinari.

#### Articolo 10 - PERDITA DELLA QUALITA' DI SOCIO

La qualità di socio si perde per:

- a) decesso
- b) recesso
- c) esclusione.

#### Articolo 11 - DECESSO DEL SOCIO

In caso di morte del socio gli eredi e/o legatari del socio defunto hanno diritto di ottenere il rimborso delle azioni interamente versate.

Gli eredi e/o legatari del socio deceduto dovranno presentare, unitamente alla richiesta di liquidazione del capitale di spettanza, atto notorio o altra idonea documentazione, dalla quale risultino gli aventi diritto.

Nell'ipotesi di più eredi e/o legatari essi, entro sei mesi dalla data del decesso, dovranno indicare quello tra essi che li rappresenterà di fronte alla Cooperativa.

In difetto di tale designazione si applica l'art. 2347, commi 2 e 3 del c.c.

Gli eredi e/o legatari provvisti dei requisiti per l'ammissione alla società subentrano nella partecipazione del socio deceduto previa deliberazione dell'organo amministrativo che ne accerta i requisiti con le modalità e le procedure di cui al presente statuto.

In mancanza si provvede alla liquidazione ai sensi dell'art. 14 del presente statuto.

#### Articolo 12 - RECESSO DEL SOCIO

Oltre che nei casi previsti dalla legge, il recesso è ammesso nel caso in cui il socio non sia più nelle condizioni che gli permettano di concorrere al conseguimento dello scopo sociale. In particolare, il recesso è ammesso nel caso di trasferimento del socio in altro Comune prima dell'assegnazione definitiva dell'alloggio.

In ogni caso è vietato il recesso parziale;

la domanda di recesso deve essere motivata e va inoltrata al Consiglio di Amministrazione in forma scritta.

Spetta al Consiglio di Amministrazione constatare se ricorrano i motivi che, a norma di legge e del presente statuto, legittimano il recesso.

La dichiarazione di recesso, nei casi in cui questo è ammesso dalla legge e dallo statuto, ha effetto per quanto riguarda il rapporto sociale ed il rapporto mutualistico dalla comunicazione del provvedimento di accoglimento della domanda.

Qualora i presupposti del recesso non sussistano, il Consiglio di Amministrazione deve darne immediata comunicazione al socio che, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, può proporre opposizione innanzi il Tribunale.

#### Articolo 13 - ESCLUSIONE DEL SOCIO

L'esclusione oltre che nei casi previsti dalla legge e in particolare dagli artt. 2531 e 2532 del c.c., è deliberata dal Consiglio di Amministrazione nei confronti del socio che:

- a) perda i requisiti previsti per l'ammissione alla Cooperativa;
- b) non ottemperi alle disposizioni dello statuto, alle deliberazioni validamente adottate dagli organi sociali e ad ogni atto stipulato con la Cooperativa
- c) non esegua in tutto o in parte il versamento della partecipazione sottoscritta, 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;
- d) arrechi, in qualunque modo, gravi danni materiali alla Cooperativa o assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per il conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale;

La delibera di esclusione è comunicata al socio per raccomandata con avviso di ricevimento, dal Consiglio di Amministrazione che ne cura l'annotazione nel libro dei soci, dalla cui data l'esclusione ha effetto.

Il socio escluso può proporre opposizione al Tribunale nel termine di sessanta giorni dalla data della comunicazione.

Lo scioglimento del rapporto sociale determina la risoluzione di diritto dei rapporti mutualistici in essere fra il socio e la Cooperativa.

#### Articolo 14 - LIQUIDAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE DEL SOCIO A SEGUITO DI DECESSO, RECESSO O ESCLUSIONE

Salvo per la Cooperativa il rispetto del termine di cui all'art. 2535, 3° comma, c.c., i soci receduti od esclusi e gli eredi del socio deceduto dovranno richiedere il rimborso delle azioni, del sovrapprezzo (ove versato, qualora sussista nel patrimonio della società e non sia stato destinato ad aumento gratuito del capitale) e delle eventuali proprie ragioni di credito, entro cinque anni dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio nel quale lo scioglimento del rapporto sociale è divenuto operativo.

Gli eredi del socio deceduto dovranno presentare, unitamente alla richiesta di liquidazione delle loro spettanze, la nomina di un unico delegato alla riscossione e l'atto di notorietà o la dichiarazione sostitutiva di esso, da cui risulti chi sono gli aventi diritto alla liquidazione stessa.

Le somme ed in genere le spettanze di cui non sarà chiesto il rimborso nel termine quinquennale sopraindicato saranno devolute, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, ai fondi di riserva.

Nel caso di recesso, esclusione o morte del socio, la liquidazione della partecipazione di cui risulta titolare ha luogo sulla base del bilancio dell'esercizio in cui il rapporto sociale si scioglie. Il pagamento andrà fatto ai sensi di legge, previa domanda nei casi di decesso, salvo il diritto di ritenzione spettante alla Cooperativa fino alla concorrenza di ogni proprio eventuale credito non contestato.

Entro centottanta giorni dalla approvazione del bilancio suindicato, salvo lo stesso diritto di ritenzione, dovrà effettuarsi, sempre previa domanda degli aventi diritto, il rimborso delle somme versate alla Cooperativa a qualsiasi altro titolo, eccezione fatta per eventuali versamenti effettuati in conto prestito sociale, che sono immediatamente liquidabili.

La Cooperativa, con delibera del Consiglio di Amministrazione, restituirà ai soci prenotatari o assegnatari di alloggi, receduti od esclusi quanto da essi versato fino a quel momento, al netto di loro eventuali debiti.

Le quote di spese generali non sono rimborsabili in nessun caso.

#### TITOLO IV

#### PATRIMONIO SOCIALE - RISTORNI - ESERCIZIO SOCIALE E BILANCIO

#### Articolo 15 - PATRIMONIO SOCIALE

Il patrimonio sociale è costituito:

- a) dal capitale sociale che è variabile ed è costituito da un numero illimitato di azioni dei soci operatori del valore nominale di euro 25 (venticinque) ciascuna.
- b) dalla riserva legale;
- c) dall'eventuale sovrapprezzo delle azioni;
- d) dalla riserva straordinaria;
- e) dalla riserva indivisibile art. 12 legge 904 del 16/12/77;
- f) da ogni altro fondo di riserva costituito dall'assemblea e/o previsto per legge.

Le riserve sono indivisibili e, conseguentemente, non possono essere ripartite tra i soci operatori durante la vita della Cooperativa, nè all'atto del suo scioglimento.

La Cooperativa può costituire uno o più patrimoni destinati a specifici affari nei limiti ed alle condizioni previste dagli artt. 2447 bis e seguenti del c.c. Per le obbligazioni sociali risponde soltanto la Cooperativa con il suo patrimonio e, conseguentemente, i soci nei limiti delle azioni sottoscritte.

#### Articolo 16 - RISTORNI

L'assemblea che approva il bilancio delibera, su proposta del Consiglio di Amministrazione in ordine all'erogazione del ristorno ai soci operatori, 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, può essere ripartito esclusivamente tra i soci cooperatori in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati. L'attribuzione del ristorno, prioritariamente destinata al consolidamento patrimoniale della società, può avvenire con un aumento delle singole partecipazioni, in deroga a quanto previsto dall'art. 2525 del c.c. In ogni caso l'entità della quota da destinare ai ristorni tiene conto del valore della prestazione mutualistica offerta al socio, potendo ridursi e, al limite, annullarsi quanto più quest'ultima appaia vantaggiosa rispetto ai valori medi di mercato, configurandosi in tal caso la fattispecie del ristorno anticipato.

#### Articolo 17 - 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 da compilarsi in conformità ai principi di legge. Il bilancio deve essere presentato all'Assemblea dei Soci per l'approvazione entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni qualora ricorrano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 2364 c.c., certificate dal Consiglio di Amministrazione in sede di relazione sulla gestione.

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

- a) a riserva legale indivisibile nella misura non inferiore a quella prevista dalla legge qualunque sia l'ammontare del fondo;
- b) al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, in conformità all'art. 2545 quater c.c. nella misura e con le modalità previste dalla legge;
- c) ad eventuale rivalutazione gratuita del capitale sociale, nei limiti e dalle condizioni previste dall'art. 7 della legge 31/01/92, numero 59;
- d) ad eventuale ripartizione dei ristorni nel rispetto dei limiti e delle modalità previste dal precedente articolo;
- e) la restante parte alla riserva straordinaria o altro fondo indivisibile di cui all'art.15 lettere e) et f) del presente statuto.

#### TITOLO V

#### Articolo 18 - REQUISITI MUTUALISTICI

La società Cooperativa CASEQUARTIERI ai sensi dell'art 2512 c.c. deve intendersi a mutualità prevalente, in ragione del tipo di scambio mutualistico realizzato. Il Consiglio di Amministrazione ed i Sindaci documentano la condizione di prevalenza di cui al precedente comma nella nota integrativa al bilancio, evidenziando contabilmente i parametri determinati dall'articolo 2513 del Codice civile.

La società, in ragione della dichiarata qualità di Cooperativa a mutualità prevalente, che intende mantenere:

- a) non potrà distribuire dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- b) non potrà remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- c) non potrà distribuire le riserve tra i soci cooperatori, nè durante la vita della Cooperativa, nè successivamente al suo scioglimento;
- d) dovrà devolvere, in caso di scioglimento della Cooperativa, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione quanto residua del patrimonio, dedotto il capitale sociale ed i dividendi eventualmente maturati.

Nella costituzione e nell'esecuzione dei rapporti mutualistici deve essere rispettato il principio di parità di trattamento. I requisiti mutualistici sono inderogabili e devono essere di fatto osservati.

#### TITOLO VI

#### ORGANI SOCIALI DELLA SOCIETA'

Sono organi della società:

- l'Assemblea dei Soci
- il Consiglio di Amministrazione

- il Collegio Sindacale, ove si verificano i presupposti di legge.

#### SEZIONE I - ASSEMBLEA DEI SOCI

##### Articolo 19 - NATURA DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

L'Assemblea dei soci è ordinaria e straordinaria in relazione alla materia che forma oggetto delle sue deliberazioni.

L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei soci e le sue deliberazioni, assunte in conformità allo statuto ed alle leggi vigenti, sono vincolanti per tutti i soci, anche se assenti o dissenzienti.

##### Articolo 20 - COMPETENZE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

L'Assemblea ordinaria delibera sulle seguenti materie:

- a) approvazione del bilancio d'esercizio;
- b) nomina e revoca del Consiglio di Amministrazione;
- c) determinazione della misura del compenso agli Amministratori per la loro attività collegiale;
- d) nomina e revoca dell'eventuale Collegio Sindacale e del Presidente dello stesso Collegio, stabilendone i compensi loro spettanti;
- e) nomina e revoca, quando previsto, del revisore contabile o della società di revisione a cui conferire l'incarico del controllo contabile, fissandone gli emolumenti;
- f) approvazione dei regolamenti previsti dal presente statuto;
- g) delibera sulla responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci;
- h) delibera sulle domande di ammissione a socio, in caso di rigetto delle stesse da parte del Consiglio di Amministrazione;
- i) delibera sull'adesione ad un gruppo cooperativo paritetico;
- l) delibera su tutti gli altri oggetti attinenti alla gestione sociale riservati alla sua competenza dal presente statuto o sottoposti al suo esame dagli amministratori.

L'Assemblea straordinaria delibera sulle seguenti materie:

- a) modificazioni dello statuto;
- b) scioglimento anticipato della Cooperativa;
- c) nomina, sostituzione e poteri dei liquidatori;
- d) ogni altra materia attribuita dalla legge;

##### Articolo 21 - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno, entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, per l'approvazione del bilancio d'esercizio e per l'adozione delle conseguenti deliberazioni. Può essere convocata in un termine maggiore, non superiore a 180 giorni, qualora particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società lo richiedano: in quest'ultimo caso, gli Amministratori devono segnalare nella loro relazione sulla gestione (o nella nota integrativa in caso di bilancio redatto in forma abbreviata) le ragioni della dilazione.

L'Assemblea, inoltre, può essere convocata ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione lo ritenga opportuno e deve essere convocata dal Consiglio medesimo qualora ne venga fatta richiesta scritta, con l'indicazione delle materie da trattare, da parte del Collegio Sindacale o da almeno un decimo dei soci aventi diritto di intervento e di voto.

In tal caso la sua convocazione deve essere fatta entro trenta giorni dalla data di presentazione della richiesta. Trascorso invano tale termine la convocazione è indetta dall'Organo di Controllo.

L'Assemblea sia ordinaria che straordinaria è convocata dal Consiglio di Amministrazione mediante le seguenti modalità alternative fra loro:

- con avviso da inviarsi a tutti i soci a mezzo di lettera raccomandata almeno quindici giorni prima della data fissata per la prima convocazione;
- mediante avviso da pubblicare sul quotidiano L'UNIONE SARDA e/o sul quotidiano Il Giornale di Sardegna almeno quindici giorni prima della data fissata per la prima convocazione.

L'avviso di convocazione deve contenere l'elenco delle materie da trattare, l'indicazione del luogo dell'adunanza che potrà essere diverso da quello della sede sociale e le indicazioni della data e dell'ora della prima e della seconda convocazione.

La data della seconda convocazione deve essere prevista nel suddetto avviso e fissata almeno 24 ore dopo quella fissata per la prima.

In mancanza dell'adempimento delle suddette formalità, l'Assemblea si reputa validamente costituita quando siano presenti o rappresentati tutti i soci aventi diritto al voto e la maggioranza degli amministratori e dei sindaci effettivi, se nominati.

Tuttavia, in tale ipotesi, ciascuno dei partecipanti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato. Il Consiglio di Amministrazione può, a sua discrezione, in aggiunta a quelle stabilite, usare qualunque altra forma di pubblicità diretta a meglio diffondere fra i soci l'avviso di convocazione delle assemblee.

#### Articolo 22 - COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI

In prima convocazione, l'Assemblea sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita quando siano presenti o rappresentati la metà più uno dei soci aventi diritto al voto e delibera validamente a maggioranza assoluta dei voti.

In seconda convocazione, l'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita qualunque sia il numero dei soci intervenuti o rappresentati aventi diritto al voto e delibera validamente a maggioranza assoluta dei voti su tutti i punti posti all'ordine del giorno salvo che sullo scioglimento e la messa in liquidazione, per i quali occorrerà il voto favorevole dei 3/5 (tre quinti) dei soci presenti o rappresentati aventi diritto al voto.

#### Articolo 23 - DIRITTO DI VOTO

Hanno diritto al voto nell'Assemblea i soci operatori iscritti nel libro dei soci da almeno novanta giorni dalla data di convocazione, che siano in regola con i versamenti dovuti, a qualsiasi titolo, alla Società e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione.

Ogni socio ha diritto a un solo voto, qualunque sia il valore della partecipazione. Il socio può farsi rappresentare nell'Assemblea da altro socio avente diritto al voto, mediante delega scritta, osservate le norme di cui agli articoli 2372 e 2539 del c.c.; ogni socio delegato non può rappresentare più di dieci soci con deleghe separate per ognuno di essi. Le deleghe debbono essere menzionate nel processo verbale dell'Assemblea e conservate fra gli atti sociali.

#### Articolo 24 - PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA E VERBALE

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione; in sua assenza dalla persona designata dall'Assemblea stessa.

L'assemblea nomina un segretario, di norma tra i soci aventi diritto al voto, e, ove occorra, tre scrutatori che, insieme al presidente e al segretario dell'assemblea costituiscono il seggio di votazione. Le deliberazioni dovranno constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario e, se nominati, dagli scrutatori.

Il verbale dell'Assemblea in sede straordinaria deve essere redatto da un Notaio.

Per le votazioni si procederà col sistema palese.

#### SEZIONE II - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

#### Articolo 25 - COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE - NOMINA - CESSAZIONE E RESPONSABILITA' DEI CONSIGLIERI

Il Consiglio di Amministrazione è composto da un minimo di tre ad un massimo di nove membri secondo deliberazione dell'Assemblea. I consiglieri vengono eletti fra le persone iscritte nel libro soci che non siano in mora nell'adempimento di loro obbligazioni verso la Cooperativa; essi sono dispensati dal prestare cauzione.

Possono essere eletti anche amministratori non soci purchè la maggioranza sia costituita da soci operatori. I consiglieri durano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

I consiglieri sono rieleggibili. Per la sostituzione degli amministratori in corso di esercizio vale il disposto dell'art. 2386 c.c. Salvo quanto previsto dall'articolo 2390 c.c., gli amministratori possono ricoprire incarichi negli

organi di amministrazione di altre imprese a condizione che essi siano formalmente autorizzati da apposito atto deliberativo del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa. La mancanza di tale atto deliberativo comporta la decadenza dall'ufficio di amministratore.

#### Articolo 26 - FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione nella sua prima seduta nomina fra i propri componenti il Presidente della Cooperativa ed il Vice Presidente, che sostituisce il Presidente in caso di impossibilità di quest'ultimo ad esercitare le proprie competenze;

Il Consiglio di Amministrazione può affidare specifici incarichi a singoli consiglieri, delegando loro i necessari poteri e precisando i contenuti, i limiti e le modalità di esercizio della delega.

Non possono essere delegati i poteri in materia di ammissione, di recesso, di esclusione e le decisioni che incidono sui rapporti mutualistici con i soci, nonché, le materie previste dall'art.2381 c.c.

I consiglieri che svolgono particolari incarichi per conto della Cooperativa hanno diritto al rimborso delle spese sostenute nell'espletamento delle loro funzioni e ad un compenso determinato secondo le modalità fissate dal Consiglio di Amministrazione sentito il parere del Collegio Sindacale, se nominato.

#### Articolo 27 - CONVOCAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI

Il Consiglio di Amministrazione è convocato, anche in luogo diverso dalla sede sociale, ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario e quando ne faccia richiesta almeno un terzo dei consiglieri.

La convocazione è fatta a mezzo comunicazione scritta o telematica con prova di ricezione almeno tre giorni prima della riunione, o, in caso d'urgenza, anche con altri mezzi di comunicazione scritta o telematica con prova di ricezione, ma almeno un giorno prima della riunione stessa.

Le sedute sono valide quando sia presente la maggioranza dei consiglieri in carica.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti, salvo nei casi in cui la legge richieda maggioranze più qualificate. Il voto non può essere dato per delega.

Le riunioni sono convocate e presiedute dal Presidente del Consiglio di Amministrazione; in caso di sua assenza o impedimento dal Vice Presidente. La prima riunione, quella dell'insediamento, è convocata e presieduta dal consigliere più anziano di età. Le deliberazioni del Consiglio devono constare da verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

#### Articolo 28 - COMPITI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione è investito, in via esclusiva, di tutti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Cooperativa, eccetto quelli riservati dalla legge e dal presente statuto all'Assemblea.

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

- a) convocare le Assemblee ordinarie e straordinarie;
- b) curare l'esecuzione delle deliberazioni della Assemblea dei soci;
- c) redigere i bilanci consuntivi;
- d) relazionare, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, sui criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico e sulla sussistenza del requisito della prevalenza mutualistica o sulle azioni che si intendono intraprendere per riacquistare il requisito stesso in caso di perdita temporanea ai sensi dell'articolo 2545-octies c.c. Nella medesima relazione il Consiglio di Amministrazione deve illustrare le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovi soci;
- e) compilare i regolamenti da sottoporre all'approvazione della assemblea;
- f) stipulare tutti gli atti e contratti di ogni genere inerenti alle attività e gestioni sociali; fra l'altro far costruire ed assegnare gli immobili, contrarre mutui, acconsentire ipoteche, accedere (postergare), ridurre o radiare ipoteche o qualsiasi annotazione nei registri immobiliari, rinunciare ad ipoteche, anche se legali, autorizzare a compiere qualsiasi operazione presso ogni ufficio pubblico o privato;
- g) transigere o compromettere per arbitri;

h) rilasciare procure, sia generali che speciali per singoli o più atti, ferma la facoltà del Presidente del Consiglio di Amministrazione di cui art. 29 del presente statuto, e nei limiti di cui all'art. 2381 c.c.;

i) assumere o licenziare il personale della società fissandone le mansioni e le retribuzioni;

l) conferire incarichi a liberi professionisti determinandone i compensi;

m) deliberare l'ammissione, il recesso, l'esclusione e il decesso dei soci;

n) determinare i compensi di cui al precedente articolo 26;

o) provvedere, ai sensi dell'articolo 2386 c.c. alle sostituzioni dei suoi componenti che venissero a mancare nel corso dell'esercizio;

p) deliberare ed attuare tutte le iniziative, gli atti e le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione relative alle attività indicate nell'articolo 4 e che comunque rientrino nell'oggetto sociale, fatta eccezione soltanto per quelli che, per disposizione della legge e dello statuto, siano riservati all'Assemblea.

Il Consiglio può nominare un direttore generale, scelto anche tra i non soci, determinandone le attribuzioni e la retribuzione, nei limiti di cui all'articolo 2381 c.c..

#### Articolo 29 - RAPPRESENTANZA

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione spetta la rappresentanza della Cooperativa di fronte ai terzi ed in giudizio, con firma libera per l'esecuzione di tutte le deliberazioni del Consiglio, ogni qualvolta non sia deliberato diversamente. Il Presidente può nominare, revocare e sostituire avvocati e procuratori nelle liti sia attive che passive riguardanti la società davanti a qualsiasi autorità giudiziaria ed amministrativa ed in qualunque grado di giudizio.

Previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, il Presidente può, con procura, delegare i propri poteri in tutto o in parte al Vice Presidente, ad un consigliere delegato, al direttore, nonché, con speciale procura, ad impiegati della società. In caso di assenza o di impedimento del Presidente, la rappresentanza della Cooperativa spetta al Vice Presidente, la cui firma fa piena prova dell'assenza o dell'impedimento del Presidente, nei confronti dei soci e dei terzi.

#### SEZIONE III - COLLEGIO SINDACALE

##### Articolo 30 - COMPOSIZIONE E NOMINA

Il Collegio Sindacale nominato quando ricorrano le condizioni previste dall'art. 2543, comma 1, del Codice Civile, si compone di tre membri effettivi e due supplenti, eletti dall'Assemblea, la quale nominerà anche il Presidente.

Il Collegio Sindacale è costituito da revisori contabili iscritti nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia.

I sindaci durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica. Essi sono rieleggibili.

L'Assemblea delibera il compenso annuo spettante ai sindaci valevole per tutta la durata del loro mandato.

In caso di morte, di rinuncia o di decadenza di un Sindaco, subentrano i supplenti in ordine di età. I nuovi Sindaci restano in carica fino alla prossima Assemblea, che deve provvedere alla nomina dei Sindaci effettivi e supplenti necessari per l'integrazione del Collegio; i nuovi nominati scadono insieme con quelli in carica.

Se con i Sindaci supplenti non si completa il Collegio ovvero se viene a mancare il Presidente, deve essere convocata l'Assemblea perchè provveda all'integrazione del Collegio medesimo. In caso di sostituzione del Presidente, la presidenza del Collegio è assunta, fino alla sua nomina, dal Sindaco più anziano di età.

##### Articolo 31 - DOVERI DEL COLLEGIO SINDACALE

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

A tal fine, i Sindaci 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 società controllate, sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari. 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, codice civile. Il Consiglio di Amministrazione può, tuttavia, rifiutare agli ausiliari e ai dipendenti dei Sindaci l'accesso ad informazioni riservate.

I Sindaci relazionano, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, sui criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico e sulla sussistenza del requisito della prevalenza mutualistica.

I Sindaci devono assistere alle adunanze delle Assemblee dei Soci e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione. Al Collegio Sindacale, ove ricorrono le condizioni di cui al 3° comma dell'art. 2409 bis del c.c., spetta anche il controllo contabile della Cooperativa. Peraltro l'Assemblea ordinaria potrà comunque deliberare, ove non ricorrano le suddette condizioni, di affidare il controllo contabile ad un Revisore o ad una Società di Revisione ai sensi dello stesso art. 2409 bis e seguenti del c.c.

Il Collegio deve riunirsi almeno ogni novanta giorni.

Delle riunioni del Collegio deve redigersi verbale, che deve essere trascritto nel libro delle adunanze e delle deliberazioni del Collegio Sindacale e sottoscritto dagli intervenuti; le deliberazioni del Collegio devono essere prese a maggioranza assoluta dei presenti.

#### TITOLO VII

#### Articolo 32 - SCIoglimento E LIQUIDAZIONE DELLA COOPERATIVA

Lo scioglimento anticipato della Cooperativa, quando ne ricorrano i presupposti di legge, è deliberato dall'Assemblea Straordinaria, che provvede alla nomina di uno o più liquidatori, conferendo ad essi tutte le facoltà di legge.

La liquidazione è effettuata secondo le disposizioni in vigore in materia di liquidazione delle società cooperative.

Il patrimonio residuo risultante dal bilancio finale della liquidazione, dedotte le somme necessarie al rimborso del capitale sociale versato e dei dividendi eventualmente maturati, è devoluto al competente Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione istituito ai sensi dell'art. 11 della legge 31/01/92 n° 59.

#### Articolo 33 - DISPOSIZIONI

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

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

Mariano Marcello

Efisio Massimo Dessì

Alessandro Murtas

Fabio Marcello

Luca Murru

Riccardo Medda

Carlo Piga

Celeste Loi

Davide Medda

dr. Roberto Vacca, Notaio