

NOTAIO GIOVANNI UNGARI TRASATTI

00198 ROMA - VIALE LIEGI, 16 - PIANO 3°, INT. 7

TEL. (06) 85301830 - 85301831 - 8411009 - 85355051

FAX (06) 85865154

SOCIETÀ

Repertorio n.35096

Raccolta n.17783

VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA

della "IL PINO - Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" con sede in Frosinone.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro il giorno cinque del mese di luglio (5 luglio 2004), in Roma nel mio studio, alle ore sedici e minuti cinquanta.

Io qui sottoscritto GIOVANNI UNGARI TRASATTI Notaio in Roma con studio in Viale Liegi 16 iscritto nel Collegio Notarile di Roma senza assistenza di testimoni alla quale con il mio consenso dichiara di rinunziare il richiedente di cui infra, della cui identità personale io Notaio sono certo, a richiesta di FABIO SCARPELLONI nato a Roma il 16 luglio 1969, domiciliato per la carica presso la sede sociale infraindicata, dirigente, nella dichiarata sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della "IL PINO - Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" con sede legale in Frosinone Via Cese n.163, avente numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Frosinone e codice fiscale 03568871002, mi sono trovato in questo luogo, per redigere il verbale dell'assemblea dei soci della società anzidetta.

Assume la presidenza dell'assemblea, ai sensi dell'art.20) dello statuto sociale, nella sua qualità sopraindicata, il componente suddetto che anzitutto constata e chiede darsi atto di quanto segue:

- l'assemblea è stata convocata per oggi in questo luogo alle ore sedici e minuti trenta in unica convoca mediante avviso a tutti gli interessati a norma di legge e di statuto per discutere e deliberare sul seguente

"ORDINE DEL GIORNO:

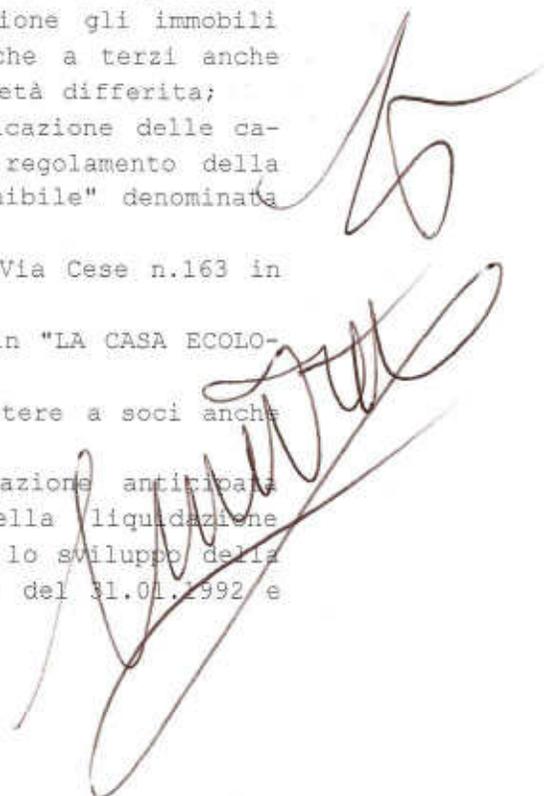
- 1) Integrazione oggetto sociale per:
  - a) prevedere che la cooperativa, se previsto da specifiche norme agevolative, possa concedere in locazione gli immobili di proprietà sociale oltre che ai soci anche a terzi anche con patto di futura vendita e pure con proprietà differita;
  - b) introdurre la previsione della specificazione delle caratteristiche costruttive nel rispetto del regolamento della "Rete delle Cooperative per l'Abitare Sostenibile" denominata "La Casa Ecologica";
- 2) trasferimento della sede sociale da Via Cese n.163 in Frosinone a Via Badia di Cava n.56 in Roma;
- 3) modifica della denominazione sociale in "LA CASA ECOLOGICA IL PINO Società Cooperativa Edilizia";
- 4) previsione della possibilità di ammettere a soci anche persone giuridiche;
- 5) previsione che, nel caso di liquidazione anticipata della Cooperativa, l'intero patrimonio della liquidazione venga devoluto ai fondi per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, come previsto dalla legge n.59 del 31.01.1992 e

Registrato all'Ufficio  
delle Entrate - Roma 5

addì 9 luglio 2004

al N. 100996 Serie A...

€ ~~ESSENTE~~



conseguente modifica dell'articolo 27);

6) Modifiche statutarie conseguenti e per adeguamento con i DD.LL.vi nnn.5 e 6 del 17 gennaio 2003.";

- intervengono a questa adunanza:

. dell'Organo di Amministrazione, oltre al Presidente comparente suddetto, il Vice Presidente GIANLUIGI DE VITO, essendo assente l'altro consigliere Renato Letizia;

. della compagine sociale, di persona o rappresentati per delega regolarmente formata i soci Fabio Scarpelloni, Gianluigi De Vito, Fabio Marini, Mirko Antonucci, Stefania Marini, Gina Velocchia, Antonio Orlandi, Roberto Orlandi, Enrico Berardi, Doriana Rozzi, Renato Letizia, Antonio Rossi, Giovanni Rossi e Armando Scarpelloni, in numero di quattordici sui complessivi numero ventuno soci regolarmente iscritti nel competente libro ed aventi diritto al voto, secondo il controllo eseguito dal Presidente in base alle risultanze del libro dei soci nonché del foglio di presenza redatto a parte che il Presidente dichiara di acquisire in copia agli atti sociali unitamente a dette deleghe e che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante.

Dopo aver ciò constatato, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita in unica convoca, ai sensi degli artt.17) e 18) dello Statuto Sociale per discutere e deliberare sull'Ordine del Giorno anzidetto e ne inizia la trattazione.

Il Presidente illustra le ragioni per le quali si rende opportuno proporre l'integrazione dell'oggetto sociale per prevedere che:

a) la cooperativa possa anche concedere in locazione, se previsto da specifiche norme agevolative, gli immobili di proprietà sociale oltre che ai soci anche a terzi anche con patto di futura vendita e pure con proprietà differita in attuazione di specifiche leggi di edilizia residenziale agevolata tra cui la legge n.179/1992, la legge n.493/93 e la legge n.21/2001, quando ciò concorra alla realizzazione dei fini mutualistici della cooperativa;

b) venga introdotta la previsione della specificazione delle caratteristiche costruttive nel rispetto del regolamento della "Rete delle Cooperative per l'Abitare Sostenibile" denominata "La Casa Ecologica".

Il Presidente ricorda che in caso di approvazione della proposta si renderà necessario modificare conseguentemente l'articolo 3 (tre) dello statuto sociale secondo il testo appresso riportato.

Passando alla trattazione del secondo argomento all'ordine del giorno, il Presidente espone agli intervenuti le ragioni di opportunità che suggeriscono di proporre il trasferimento della sede sociale da Frosinone, Via Cese n.163 a Roma, Via Badia di Cava n.56 e ricorda che in caso di approva-

zione della proposta si renderà necessario modificare conseguentemente l'articolo 1 (uno) dello statuto sociale per far constare la nuova sede sociale.

Il Presidente quindi spiega le ragioni di opportunità che suggeriscono di:

- . modificare la denominazione della cooperativa in "LA CASA ECOLOGICA IL PINO Società Cooperativa Edilizia" con la conseguente modifica dell'articolo 1 (uno) dello statuto sociale;

- . introdurre la previsione statutaria che possano esser soci della cooperativa anche le persone giuridiche.

- . introdurre statutariamente la previsione che una quota dei residui netti attivi di bilancio e del residuo netto del patrimonio di liquidazione sia devoluta ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione come disposto dalla legge n.59/1992.

Egli ricorda che in caso di approvazione della proposta si renderà necessario modificare conseguentemente l'articolo 27 (ventisette) dello statuto sociale.

A questo punto il Presidente ricorda agli intervenuti che si rende necessario effettuare l'adeguamento dello statuto alla normativa introdotta con i DD.L.vi nn. 5 e 6 del 17 gennaio 2003 e alle più recenti normativa e giurisprudenza in materia di cooperative edilizie.

A tal proposito fa presente che in questa fase di attuazione della riforma non risultano ancora ben chiare le conseguenze immediate e future di adozione di scelte organizzative ed operative e occorre tener presente la ventilata possibilità di ulteriori riforme legislative in materia di cooperative, per cui appare opportuno limitare le modifiche al mero adeguamento necessario.

Quindi il Presidente fa constare che le modifiche proposte consistono:

- . nella soppressione dalla denominazione sociale della dizione "a responsabilità limitata" essendo le cooperative nella nuova norma per loro natura tali e nella soppressione dell'indicazione dell'indirizzo della sede non più necessario;

- . nella statuizione secondo cui ai sensi dell'art.2519 C.C. in mancanza di espressa previsione, alla cooperativa si applicano in quanto compatibili le disposizioni sulle società per azioni e, qualora il numero dei soci sia inferiore a venti o l'attivo dello stato patrimoniale non superi il milione di Euro, si applicano in quanto compatibili le norme sulla società a responsabilità limitata;

- . nella sostituzione, in tutti gli articoli nei quali viene menzionata, della dizione "tassa di ammissione" con quella di legge "sovrapprezzo";

- . nella soppressione dall'elencazione delle cause di esclusione da socio del generico riferimento a danni morali o materiali o al fomentare disordini o dissidi tra i soci;

. nella sostituzione delle parole "gli eredi del socio defunto" e delle parole "il coniuge o il figlio" con le parole "gli aventi diritto a causa del decesso del socio" e nella precisazione che costoro subentrano nella posizione da questi goduta, limitatamente ad una assegnazione;

. nella sostituzione dell'indicazione del valore nominale unitario delle quote sociali con l'indicazione che esso non può essere inferiore nè superiore a quello previsto dalla normativa vigente;

. nella precisazione che la misura minima della quota sociale deve essere versata all'atto della sottoscrizione e la sottoposizione a vincoli e la cessione delle quote sociali e dei versamenti effettuati in conto prezzo, sono subordinate all'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione per l'efficacia nei confronti della cooperativa e nell'introduzione della statuizione secondo cui la cooperativa può acquisire, sia per necessità di cassa che per finanziamenti in genere, fondi con obbligo di rimborso nei limiti e con le modalità del D.L.vo n.385/1993 e della delibera del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (CICR) del 3 marzo 1994 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 dell'11 marzo 1994 e delle relative istruzioni applicative emanate dalla Banca d'Italia con circolare 2 dicembre 1994, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n.289 del 12 dicembre 1994, ricorrendone le condizioni;

. nella elevazione dal 25 al 30 (trenta) della percentuale di residui netti attivi di bilancio da destinare al fondo di riserva ordinaria, così come disposto dall'art.2545-quater C.C. novellato, nella precisazione che una quota deve essere attribuita ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nella misura e con le modalità previste dalla legge (attualmente nella misura del tre per cento), nell'inserimento della statuizione secondo la quale, ricorrendo i requisiti della mutualità prevalente è fatto 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 e nella precisazione che nella relazione del Consiglio di Amministrazione che indica i criteri seguiti nella gestione sociale, occorre specificare le ragioni delle determinazioni assunte riguardo all'ammissione di nuovi soci;

. nella statuizione secondo la quale le assemblee ordinarie devono essere convocate almeno una volta l'anno entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale per l'approvazione del bilancio;

. nella precisazione che i luoghi fuori dell'indirizzo della sede sociale nei quali possono essere convocate le assemblee devono comunque essere ricompresi nell'ambito territoriale della Provincia cui appartiene il medesimo Comune e che le assemblee possono essere convocate anche mediante rac-

comandata anche a mano o telefax o comunque con mezzo idoneo a garantire il ricevimento del relativo avviso e la tempestiva informazione sugli argomenti da trattare, così come le riunioni del Consiglio di Amministrazione;

. nella soppressione della previsione della nomina degli scrutatori nelle assemblee ordinarie;

. nella statuizione che la durata in carica dei componenti il Consiglio di Amministrazione è di tre anni e che essi sono rieleggibili nei limiti previsti dalla legge;

. nella precisazione che il Consiglio di Amministrazione può delegare parte dei propri poteri al Presidente o comunque a ciascuno dei suoi membri osservate in ogni caso le norme di legge, potrà nominare procuratori per singoli atti o per determinate categorie di atti, Direttori e stabilirne attribuzioni e compensi; può inoltre stabilire la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, sentito il collegio sindacale, laddove nominato;

. nella sostituzione della previsione che nelle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in caso di parità di voti prevale il voto del Presidente, con quella secondo cui in tal caso la deliberazione si ha per non adottata;

. nella previsione che il controllo contabile è esercitato da un revisore contabile o da una società di revisione iscritti nel Registro istituito presso il Ministero della Giustizia e della facoltatività del Collegio Sindacale, laddove non ricorrano le condizioni stabilite dalla legge come cause obbligatorie della presenza di tale organo;

. nell'adeguamento della clausola compromissoria al disposto dell'art.34 del D.L.vo n.5/2003, con la previsione che i componenti il Collegio Arbitrale vengano nominati dal Presidente del Tribunale nella cui giurisdizione ha sede la società.

Del testo integrale dello statuto sociale aggiornato con tutte le modifiche sopraproposte - che qui di seguito si riporta - il Presidente dà lettura all'assemblea.

"- STATUTO SOCIALE -

TITOLO I

- COSTITUZIONE - SEDE - DURATA - SCOPO -

Articolo 1

La "LA CASA ECOLOGICA IL PINO Società Cooperativa Edilizia" è regolata dal presente statuto.

Ai sensi dell'art.2519 C.C. in mancanza di espressa previsione, alla cooperativa si applicano in quanto compatibili le disposizioni sulle società per azioni e, qualora il numero dei soci sia inferiore a venti o l'attivo dello stato patrimoniale non superi il milione di Euro, si applicano in quanto compatibili le norme sulla società a responsabilità limitata.

La Cooperativa ha sede in Roma; essa potrà istituire uffici periferici e amministrativi a sensi di legge.

Articolo 2

La società ha la durata dalla data della sua costituzione fino al 14 febbraio 2098 (quattordici febbraio duemilanovantotto) e potrà essere prorogata con deliberazione dell'assemblea; non potrà essere sciolta prima che siano stati estinti i mutui contratti per l'acquisto dei terreni e la costruzione degli alloggi sociali, nè potrà essere sciolta prima dello spirare del termine di durata della concessione nel caso di area edificabile concessa con il diritto di superficie dal Comune nel cui territorio sono costruiti gli alloggi facenti parte di programmi a proprietà indivisa.

#### Articolo 3

La cooperativa non ha finalità di lucro ed è costituita, con riferimento ai requisiti e agli interessi dei soci, per il fine mutualistico di costruire case di abitazione anche di edilizia economica e popolare con gli eventuali accessori e immobili non residenziali per tutte le destinazioni, nelle forme della proprietà divisa e indivisa da assegnare ai singoli soci, siano essi soci diretti della cooperativa o soci delle cooperative ad essa aderenti e, in caso di particolari necessità e ove previsto o consentito dalla normativa vigente, anche ai terzi.

La cooperativa potrà anche concedere in locazione sia gli alloggi sociali e loro pertinenze che gli immobili ad uso non residenziale (pure con patto di futura vendita ed anche con proprietà differita) anche a terzi qualora ciò sia previsto o consentito da specifiche leggi di edilizia residenziale agevolata (nn.179/1992, 493/1993 e 21/2001 ed eventuali altre anche successive) destinando in tal caso i canoni al perseguimento dei propri fini mutualistici o comunque quando ciò contribuisca alla realizzazione di tali fini mutualistici, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

E' vietata la cessione in proprietà ai soci degli alloggi sociali facenti parte di programmi a proprietà indivisa.

Gli alloggi compresi nei programmi costruttivi realizzati con finanziamento I.N.A.I.L. con contributo erariale dovranno essere assegnati esclusivamente a soci che siano lavoratori dipendenti.

La cooperativa si propone tra l'altro di:

a) acquistare terreni per la costruzione di case anche di edilizia popolare ed economica con relativi accessori, cercando di usufruire di tutti i benefici fiscali e dei finanziamenti pubblici, previsti in materia dalle leggi vigenti sulla Edilizia Economica e Popolare;

b) costruire per lo scopo predetto, edifici per abitazione ed accessori - compresi i locali con destinazione non abitativa - come sopra precisato, su terreni acquistati, o ad essa cooperativa pervenuti in qualsiasi modo, anche mediante assegnazione in diritto di superficie da Enti Pubblici;

c) acquistare fabbricati o porzioni di fabbricati anche in

corso di costruzione ed anche da ristrutturare - compresi i locali a destinazione non abitativa - da destinare allo scopo di cui sopra;

d) assegnare in proprietà piena o superficiaria o locare ai propri soci gli alloggi o accessori - compresi i locali a destinazione non abitativa - degli edifici di cui alle precedenti lettere a), b) e c) ed anche concedere in locazione sia gli alloggi sociali e loro pertinenze che gli immobili ad uso non residenziale (pure con patto di futura vendita ed anche con proprietà differita) anche a terzi;

e) vendere o permutare le aree e locali di sua proprietà, qualora ne appaia la necessità o l'utilità per suoi fini, e cioè per la realizzazione delle migliorie e per le opere di urbanizzazione ovvero per la riduzione dei costi dei costruendi fabbricati sociali, sempre che dette aree e locali siano esuberanti od inutilizzabili ovvero si preveda siano di utilizzazione economica diretta poco conveniente;

f) costruire, ricostruire, riparare, migliorare o risanare abitazioni, uniformandosi alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Le iniziative edilizie potranno essere realizzate nel rispetto dei requisiti e delle norme previste dal Regolamento della "Rete delle Cooperative per l'Abitare Sostenibile" denominata "La Casa Ecologica" ed avranno caratteristiche ed elementi di qualità e sostenibilità tali da ottenere il Marchio Casa Qualità e Bioarchitettura.

La cooperativa adotterà pertanto adeguate scelte organizzative, procedurali, tecniche, progettuali e realizzative utili a conseguire gli obiettivi definiti e la certificazione di qualità e sostenibilità.

Attraverso la propria attività la cooperativa si propone di soddisfare le esigenze dei propri soci, di contribuire al miglioramento della qualità ambientale dell'edilizia sociale e più in generale della qualità di vita dei cittadini.

Gli interventi edilizi, tenendo conto di un'attenta analisi della localizzazione, delle normative vigenti, delle condizioni climatiche e delle esigenze dei soci, dovranno avere come obiettivo un insediamento tale da mitigare gli impatti sull'ambiente e utilizzare al meglio la ventilazione e il soleggiamento, l'utilizzo di materiali naturali e atossici, il miglioramento dell'illuminazione e del raffrescamento naturale, l'uso razionale dell'acqua, l'installazione di impianti di raffrescamento che garantiscano un maggiore risparmio energetico, l'uso dell'energia solare, un isolamento acustico accurato e l'attenzione ai campi elettromagnetici.

Ai limitati fini del presente articolo, con il termine "soci" si devono intendere non solo i soci diretti della cooperativa, persone fisiche o giuridiche, ma anche i soci di quest'ultime.

Per conseguire lo scopo la società potrà acquistare aree,

diritti di superficie e/o fabbricati anche non ultimati, provvedere alle costruzioni o in economia o mediante appalti, licitazioni e simili, contrarre mutui ipotecari, chiedere contributi e fare ogni altra operazione immobiliare, mobiliare, locativa, ipotecaria utile o necessaria per il raggiungimento dello scopo sociale ivi compreso il rilascio di garanzie fidejussorie nell'interesse dei propri soci e di altri enti mutualistici cui partecipi la Cooperativa o facenti parte dello stesso ente mutualistico; potrà inoltre alienare - nei limiti con le modalità di legge - quelle parti di immobili che risultassero esuberanti.

In relazione a detto scopo potrà far parte di associazioni, Consorzi ed altre organizzazioni aventi scopo affine al proprio.

La Cooperativa aderisce agli organismi nazionali di tutela a favore della cooperazione secondo quanto sarà deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

## TITOLO II

- Soci -

### Articolo 4

Il numero dei soci è illimitato, ma non può essere inferiore a nove.

Possono far parte della Cooperativa tutti coloro - persone fisiche e giuridiche - che siano interessati al perseguimento dello scopo sociale e, ove richiesti, abbiano i requisiti voluti dalla vigente legislazione sulle case popolari ed economiche in relazione con lo scopo sociale.

### Articolo 5

Chi desidera essere socio deve presentare domanda al Consiglio di Amministrazione, con i seguenti dati, elementi ed allegati:

A) se persona fisica:

- a) nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e cittadinanza, codice fiscale;
- b) di essere in possesso - ove richiesti - dei requisiti previsti dalla vigente legislazione sulle case popolari ed economiche;

B) se persona giuridica:

- a) copia dell'atto costitutivo e dello statuto sociale in vigore;
- b) certificato della Camera di Commercio competente, attestante la vigenza e le persone chiamate a coprire cariche sociali;
- c) estratto autentico del verbale assembleare o del Consiglio di Amministrazione che ha deliberato la richiesta di ammissione a Socio,
- d) se cooperativa edilizia, certificato di iscrizione al Registro Prefettizio o di dichiarazione del Presidente attestante la presentazione della domanda, corredata dai documenti di rito per detta iscrizione.

La domanda deve contenere esplicitamente l'obbligo da parte del richiedente di osservare lealmente le disposizioni dello statuto e dell'atto costitutivo della società.

#### Articolo 6

Sull'accoglimento della domanda, decide il Consiglio di Amministrazione. Colui che domanda di far parte della società acquisterà la qualità di socio, dopo che, accolta la domanda stessa, avrà versato l'importo della quota sociale minima e il sovrapprezzo nella misura che sarà stabilita anno per anno dall'assemblea.

La quota di ogni socio non può essere di importo inferiore né superiore a quello stabilito dalle leggi vigenti in materia (tra cui la legge 31 gennaio 1992 n.59).

Il nuovo socio sarà tenuto a pagare il sovrapprezzo di cui al secondo comma dell'articolo 2528 del C.C. che non è in ogni caso rimborsabile. In mancanza di tali versamenti, entro trenta giorni dalla comunicazione della deliberazione che accoglie la domanda, questa si intenderà come non avvenuta.

L'ordine di iscrizione nel libro dei soci costituisce titolo di precedenza sia nella prenotazione che nella assegnazione dell'alloggio e delle unità immobiliari in genere.

#### Articolo 7

Il Consiglio di Amministrazione potrà richiedere a carico dei soci una quota mensile od annua per le spese di amministrazione.

Oltre all'obbligo di conferire la quota sottoscritta nei termini e con le modalità prescritte nell'art. 14, i soci hanno anche quelli:

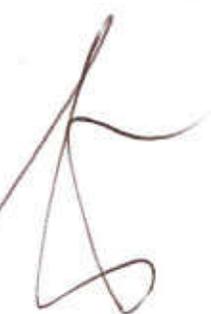
a) di versare le quote di anticipo sul costo dell'unità immobiliare richiesta nella misura e nei termini fissati dal Consiglio di Amministrazione, ovvero

b) di pagare puntualmente il canone d'uso o il mutuo bancario dell'unità immobiliare loro assegnata nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione e comunque:

c) di non apportare modificazioni o varianti agli stabili e pertinenze, né imporre oneri o servitù senza il preventivo consenso scritto del Consiglio di Amministrazione.

#### Articolo 8

Gli aventi diritto a causa del decesso del socio persona fisica che si trovano nelle condizioni richieste dall'art.17 della legge 179 del 17 febbraio 1992 (per i programmi a proprietà indivisa) e dall'art.116 del Testo Unico delle Disposizioni sull'Edilizia Popolare ed Economica di cui al Regio Decreto 28 aprile 1938 n.1165, possono acquistare la qualità di socio della cooperativa dietro presentazione della prescritta domanda al Consiglio di Amministrazione entro sei mesi dal decesso del Socio. Tali aventi diritto - purché in possesso dei requisiti per l'ammissione a socio - acquistano la stessa posizione goduta dal socio defunto anche per quanto riguarda l'ordine di iscrizione nel libro soci, limitatamente



ad una assegnazione.

#### Articolo 9

Oltre che nei casi previsti dalla legge, il recesso è consentito al socio che non si trovi più in condizioni di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali.

La dichiarazione di recesso deve essere comunicata, per raccomandata alla cooperativa ed ha effetto con la chiusura dell'esercizio in corso, se comunicata tre mesi prima ed in caso contrario con la chiusura dell'esercizio successivo.

Spetta al Consiglio di Amministrazione constatare se ricorrono i motivi che legittimino il recesso e di provvedere in conseguenza nell'interesse della società.

Esso accetterà la dichiarazione di recesso del socio contestualmente all'atto di ammissione del nuovo socio subentrante nella prenotazione tra coloro che hanno fatto domanda di ammissione a socio secondo il loro ordine.

Il socio che recede dalla prenotazione di alloggio o di altra unità immobiliare, viene sostituito da altro socio non prenotatario secondo l'ordine di iscrizione sul libro dei soci.

#### Articolo 10

Oltre che nei casi previsti dalla legge, può con deliberazione del Consiglio di Amministrazione essere escluso il socio:

- a) che non è più in grado di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali;
- b) che, senza giustificati motivi, non adempie i doveri derivanti dalla qualità di socio o agli impegni a qualunque titolo assunti verso la società.

L'esclusione potrà aver luogo però se, trascorsi 30 (trenta) giorni dall'intimazione a rimuovere la inadempienza fattagli a mezzo di lettera raccomandata, il socio si manterrà inadempiente.

#### Articolo 11

Le deliberazioni prese dal Consiglio di Amministrazione a norma degli articoli 9) e 10) devono essere comunicate con lettera raccomandata all'interessato.

L'eventuale ricorso a pena di decadenza deve essere proposto con lettera raccomandata entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione della deliberazione; rimane fermo quanto disposto dal terzo comma dell'art. 2533 C.C..

#### Articolo 12

Agli aventi diritto a causa del decesso del socio persona fisica, al socio receduto o escluso, la liquidazione della quota sarà fatta sulla base del bilancio di esercizio nel quale il rapporto sociale si scioglie limitatamente al socio ma in misura mai superiore all'importo effettivamente versato ed ai dividendi eventualmente maturati. Il pagamento deve essere fatto entro sei mesi dall'approvazione del bilancio stesso.

TITOLO III  
- PATRIMONIO SOCIALE - BILANCIO -

Articolo 13

Il patrimonio sociale è costituito:

- a) dal capitale sociale composto di quote del valore nominale unitario non inferiore né superiore a quello previsto dalla vigente normativa;
- b) dalla riserva ordinaria;
- c) da eventuali riserve straordinarie.

Le riserve non possono essere ripartite tra i soci durante la vita della società e neppure in fase di liquidazione e a chiusura della stessa.

Articolo 14

L'importo della quota sociale deve essere versato nella misura minima all'atto della sottoscrizione.

Il Consiglio di Amministrazione può stabilire modalità di versamento anche rateali per la parte di capitale sottoscritta superiore al minimo.

Le quote sociali non possono essere sottoposte a vincoli e non possono essere cedute nemmeno ad altri soci con effetto verso la società, senza l'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione con le modalità e nell'osservanza del disposto dell'art.2530 C.C.; parimenti non possono essere ceduti con effetto verso la società, neppure da socio a socio, se non nel rispetto di quanto sopra, i versamenti eseguiti in conto prezzo del terreno e dell'alloggio.

La società ha inoltre possibilità di acquisire, sia per necessità di cassa che per finanziamenti in genere, fondi con obbligo di rimborso nei limiti e con le modalità del D.L.vo n.385/1993 e della delibera del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (CICR) del 3 marzo 1994 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 dell'11 marzo 1994 e delle relative istruzioni applicative emanate dalla Banca d'Italia con circolare 2 dicembre 1994, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n.289 del 12 dicembre 1994, qualora il numero dei soci iscritti superi le cinquanta unità, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite triplo del patrimonio (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio approvato e salve le eccezioni previste dalla citata delibera CICR del 3 marzo 1994, senza che il socio sia vincolato all'esecuzione della relativa delibera.

Articolo 15

L'esercizio sociale va dal primo gennaio al trentuno dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio il Consiglio di Amministrazione provvede alla compilazione del bilancio, previo esatto inventario con criteri di oculata prudenza.

I residui attivi netti del bilancio saranno così ripartiti:

- a) 30% (trenta per cento) al fondo di riserva ordinaria;
- b) una quota ai fondi mutualistici per la promozione e lo

sviluppo della cooperazione, nella misura e con le modalità previste dalla legge (attualmente prevista nella misura del tre per cento);

c) una quota ai soci a titolo dividendo nella misura che sarà stabilita di volta in volta dall'assemblea nel rispetto della normativa vigente;

d) il resto va devoluto ai fini mutualistici da determinarsi dall'assemblea o a formare il fondo di riserva straordinaria.

Sussistendo i requisiti di "mutualità prevalente", è fatto 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.

La relazione degli amministratori e quella dei sindaci - laddove nominati - che accompagnano la redazione del bilancio devono rispettivamente indicare e riferire specificamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari in conformità con il carattere cooperativo della società, nonché le ragioni delle determinazioni assunte riguardo all'ammissione di nuovi soci.

#### TITOLO IV

#### - ORGANI SOCIALI -

#### A) - ASSEMBLEE -

##### Articolo 16

L'assemblea è convocata dagli amministratori almeno una volta l'anno nei termini di legge:

- a) per l'approvazione del bilancio;
- b) per la nomina delle cariche sociali;
- c) per stabilire il compenso degli amministratori e dei sindaci (questi ultimi laddove nominati);
- d) per trattare ogni altro argomento compreso nell'ordine del giorno.

L'assemblea straordinaria deve essere convocata nei casi e nei termini indicati dalla legge.

L'assemblea deve essere convocata entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale per l'approvazione del bilancio ed entro centoottanta solo se ricorrano quelle particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società che l'organo di amministrazione ai sensi dell'art.2364 C.C. vorrà indicare nella relazione prevista dall'art.2428 C.C..

##### Articolo 17

La convocazione dell'assemblea è fatta con avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo dell'adunanza - che può essere anche fuori dell'indirizzo della sede sociale, purché ricompreso nell'ambito territoriale della Provincia cui appartiene il medesimo Comune, in luogo scelto dal Consiglio di Amministrazione, e l'elenco delle materie da trattare da inviarsi ai soci a mezzo di lettera raccomandata

anche a mano e anche a mezzo telefax e/o posta elettronica all'indirizzo risultante dal libro dei soci, e da affiggersi nella sede sociale, il tutto almeno otto giorni prima dell'adunanza, in modo da assicurare la tempestiva informazione degli argomenti da trattare.

L'avviso potrà anche indicare la data dell'eventuale seconda convocazione.

La convocazione deve essere inviata all'indirizzo di posta elettronica o allo specifico recapito che siano stati espressamente comunicati dal socio e che risultino espressamente dal libro soci, fermo restando che quelli tra i soci che non intendono indicare un'utenza fax, o un indirizzo di posta elettronica, o revocano l'indicazione effettuata in precedenza, hanno diritto di ricevere la convocazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

#### Articolo 18

Le assemblee tanto ordinarie che straordinarie sono valide qualunque sia l'oggetto da trattare: in prima convocazione, quando siano presenti tanti soci che rappresentino la maggioranza dei voti spettanti a tutti i soci; in seconda convocazione, qualunque sia il numero dei soci presenti e rappresentati.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti dei soci presenti e rappresentati. Nelle elezioni delle cariche sociali risultano nominati coloro che riportano un maggior numero di voti.

Le deliberazioni relative al cambiamento dell'oggetto sociale, allo scioglimento anticipato della società ed alla trasformazione del tipo della Cooperativa, per essere valide, dovranno riportare il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno i due terzi dei voti di tutti i soci, tanto in prima che in seconda convocazione.

I soci dissenzienti hanno diritto di recedere dalla società e di ottenere il rimborso della quota sociale versata valutata sulla base del bilancio dell'esercizio in cui il rapporto sociale si scioglie limitatamente a detti soci, ma in misura mai superiore all'importo effettivamente versato, e i dividendi eventualmente maturati.

#### Articolo 19

Ciascun socio che risulta iscritto nel libro dei soci da almeno tre mesi ha diritto di intervenire all'assemblea e dispone di un solo voto; il socio che per qualsiasi motivo, non possa intervenire personalmente all'assemblea può farsi rappresentare secondo quanto disposto dall'art.2539 C.C. anche mediante semplice delega scritta, della quale deve farsi menzione nel processo verbale e che deve essere conservata dalla società.

La delega non può essere conferita agli amministratori e sindaci e ai dipendenti della società.

L'assemblea stabilirà le modalità delle votazioni.

#### Articolo 20

L'assemblea designa tra i soci presenti chi deve presiederla.

L'assemblea, quando il verbale non viene redatto da un Notaio, nominerà il segretario tra i soci presenti.

#### B) - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE -

#### Articolo 21

Il Consiglio di Amministrazione si compone da un minimo di tre ad un massimo di cinque membri eletti dall'assemblea per la maggioranza tra gli iscritti nel libro dei soci ed aventi i requisiti di cui all'art.2409-septiesdecies C.C..

Gli amministratori sono dispensati dal dare cauzione, durano in carica tre anni e sono rieleggibili nei limiti previsti dalla legge.

Il Consiglio elegge tra i suoi membri il Presidente, il Vice Presidente, il Segretario e può delegare un amministratore per ciascuno stabile sociale con poteri di sorveglianza e con facoltà di adottare provvedimenti d'urgenza nei casi di necessità, salvo relazione al Consiglio di Amministrazione per le opportune deliberazioni effettive.

Il Consiglio potrà ai sensi di legge nominare un Comitato Esecutivo composto da tre a cinque membri attribuendo di volta in volta determinati poteri.

#### Articolo 22

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione sociale e potrà quindi compiere tutti gli atti e le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione che rientrino nell'oggetto sociale, ad eccezione di quelli che per disposizione di legge sono riservati all'assemblea.

Il Consiglio potrà delegare parte dei propri poteri al Presidente o comunque a ciascuno dei suoi membri osservate in ogni caso le norme di legge.

Il Consiglio potrà nominare procuratori per singoli atti o per determinate categorie di atti.

Esso potrà nominare Direttori e stabilirne attribuzioni e compensi; può inoltre stabilire la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, sentito il collegio sindacale, laddove nominato.

#### Articolo 23

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente o da chi ne fa le veci almeno una volta l'anno e tutte le volte che lo riterrà utile o ne sia fatta richiesta da almeno due dei suoi componenti o dal collegio sindacale, laddove nominato.

La convocazione è fatta a mezzo di lettera raccomandata anche a mano o telefax da spedirsi non meno di tre giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, anche a mezzo di telegramma, in modo che consiglieri e sindaci ne siano informati almeno un giorno prima della riunione.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti dei presenti; a parità di voti la delibera si intende non accolta.

#### Articolo 24

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha la rappresentanza e la firma sociale.

Egli è pertanto autorizzato a riscuotere da pubbliche amministrazioni, da banche e da privati, somme e valori qualunque sia l'ammontare e la causale rilasciandone liberatoria quietanza.

Ha anche la facoltà di stare in giudizio nelle liti attive e passive, di nominare avvocati e procuratori davanti a qualsiasi autorità giudiziaria ed amministrativa e in qualunque grado di giurisdizione; può anche effettuare compromessi e transazioni.

Nell'assenza o impedimento del Presidente tutte le di lui mansioni spettano al vice Presidente.

#### C) CONTROLLO CONTABILE - COLLEGIO SINDACALE -

#### Articolo 25

Il controllo contabile della cooperativa è esercitato da un revisore contabile o da una società di revisione iscritti nel Registro istituito presso il Ministero della Giustizia.

Verificandosi le condizioni di cui all'art.2543 C.C. verrà nominato il Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale, ove nominato, si compone di tre membri effettivi tra i quali il Presidente. Vengono anche eletti due membri supplenti; i sindaci, da scegliersi tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Contabili, sono nominati dall'assemblea, durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il Collegio Sindacale controlla l'amministrazione della società, vigila sull'osservanza delle leggi e dell'atto costitutivo e accerta la regolare tenuta della contabilità sociale e la corrispondenza del bilancio e del conto profitti e perdite alle risultanze dei libri e delle scritture a norma di legge.

Il Collegio Sindacale deve, altresì, accertare ogni trimestre la consistenza di cassa e l'esistenza dei valori e dei titoli di proprietà sociale o ricevuti in pegno o custodia.

I sindaci possono in ogni momento procedere anche individualmente ad atti di ispezione e di controllo.

Il Collegio Sindacale può richiedere agli amministratori notizie sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari.

Degli accertamenti eseguiti deve farsi constare nell'apposito libro. I sindaci hanno, infine, tutti i compiti ed i doveri stabiliti dalla legge.

#### TITOLO V

#### - SCIoglimento - RINVIO -

#### Articolo 26

In qualunque caso di scioglimento della società, l'assem-

blea con le maggioranze stabilite dall'art. 18) penultimo comma nominerà uno o più liquidatori determinandone i poteri. L'intero patrimonio risultante dalla liquidazione, dedotto soltanto il rimborso del capitale effettivamente versato dai soci ed i dividendi eventualmente maturati, sarà devoluto ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Nel caso di liquidazione o scioglimento della cooperativa gli alloggi di proprietà sociale, facenti parte di programmi a proprietà indivisa, dovranno essere trasferiti all'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale (già Istituto Autonomo delle Case Popolari) della Provincia nel cui territorio si trovano gli alloggi stessi e con le modalità previste dalle leggi in vigore.

#### Articolo 27

Le eventuali controversie che sorgessero fra i soci o fra i soci e la società, anche se promosse da Amministratori e Sindaci (se nominati) ovvero nei loro confronti e che abbiano per oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, saranno decise da un Collegio Arbitrale, composto di tre membri tutti nominati, entro trenta giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente, dal Presidente del Tribunale nella cui giurisdizione ha sede la società. I tre arbitri così nominati provvederanno a designare tra di loro il Presidente. Nel caso di mancata nomina nei termini ovvero in caso di disaccordo tra gli arbitri nominati nella scelta del Presidente, vi provvederà, su istanza della parte più diligente, il Presidente del Tribunale nel cui Circondario ha sede la società.

Il Collegio arbitrale deciderà a maggioranza entro novanta giorni dalla costituzione, in modo irrevocabilmente vincolativo per le parti, come arbitro irrituale, con dispensa da ogni formalità di procedura ed anche dall'obbligo del deposito del lodo.

Si applicano comunque le disposizioni di cui al decreto legislativo 17 gennaio 2003 n.5, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 17 del 22 gennaio 2003.

Non possono essere oggetto di compromesso o di clausola compromissoria le controversie nelle quali la legge preveda l'intervento obbligatorio del Pubblico Ministero.

Le modifiche alla presente clausola compromissoria, devono essere approvate con delibera dei soci con la maggioranza di almeno i due terzi del capitale sociale. I soci assenti o dissenzienti possono, entro i successivi novanta giorni, esercitare il diritto di recesso.

Le spese dell'arbitrato saranno a carico della parte soccombente, salvo diversa decisione del collegio arbitrale.

#### Articolo 28

Per tutto quanto non previsto nel presente statuto valgono le norme del Codice Civile e delle leggi in materia (tra cui

la legge 31 gennaio 1992 n.59)."

Dopo esauriente discussione, l'assemblea, udito quanto esposto dal Presidente con voti espressi nei modi di legge e di statuto, come lo Notaio constatato

- D E L I B E R A -

- integrare l'oggetto sociale di modo che:

a) la cooperativa possa anche concedere in locazione, se previsto da specifiche norme agevolative, gli immobili di proprietà sociale oltre che ai soci anche a terzi anche con patto di futura vendita e pure con proprietà differita;

b) venga introdotta la previsione della specificazione delle caratteristiche costruttive nel rispetto del regolamento della "Rete delle Cooperative per l'Abitare Sostenibile" denominata "La Casa Ecologica" e di modificare conseguentemente l'articolo 3 (tre) dello statuto sociale;

- di trasferire la sede sociale da Frosinone, Via Cese n.163 a Roma, Via Badia di Cava n.56 e di modificare conseguentemente l'articolo 1 (uno) dello statuto sociale per far constare la nuova sede sociale;

- di modificare la denominazione della cooperativa in "LA CASA ECOLOGICA IL PINO Società Cooperativa Edilizia" e di modificare conseguentemente l'articolo 1 (uno) dello statuto sociale per far constare la nuova denominazione sociale;

- di introdurre la previsione statutaria che possano esser soci della cooperativa anche le persone giuridiche;

- di introdurre la previsione che il controllo contabile della società sia effettuato da un revisore contabile o da una società di revisione iscritti nell'apposito registro tenuto presso il Ministero della Giustizia e la eventualità della nomina del Collegio Sindacale ai sensi dell'art.2488 del Codice Civile e di modificare di conseguenza l'articolo 25 (venticinque) dello statuto sociale;

- di introdurre la previsione che una quota dei residui netti attivi di bilancio e del residuo netto del patrimonio di liquidazione sia devoluta ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione e di modificare conseguentemente l'articolo 27 (ventisette) dello statuto sociale;

- di approvare tutte le altre modifiche allo statuto sociale per adeguamento con i Decreti Legislativi nn.5 e 6 del 17 gennaio 2003 come sopra proposte e lette dal Presidente all'assemblea e secondo il testo soprariportato.

Null'altro essendovi da deliberare l'adunanza è sciolta alle ore diciotto.

Si omette la lettura dell'allegato per espressa volontà del componente.

Il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici a sensi di legge sotto la mia direzione e in parte a mano da me Notaio, viene da me letto al componente che da me interpellato lo conferma ed approva.



