

S T A T U T O

della

COOPERATIVA EDILIZIA

“NAZARIO SAURO”

tra il personale militare della Marina Militare
e di altre Forze Armate con sede in Roma

Approvato dell'Assemblea Straordinaria dei Soci,

come da verbale del Notaio Dott. Giovanni UNGARI TRASATTI di Roma

in data 6 marzo 2017

repertorio n. 5019 , raccolta n. 28284, registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 5, il 14/3/2017

STATUTO

della Cooperativa Edilizia “Nazario Sauro”

TITOLO I

ART. 1

La Società Cooperativa Edilizia “Nazario Sauro” venne costituita in Roma con atto del Notaio dottor Metello Mencarelli, in data 6 dicembre 1919, Rep. 5042, registrato a Roma, Ufficio Atti Pubblici, l’11 dicembre 1919, al n. 4977, vol. 604, depositato presso il Tribunale Civile e Penale di Roma, sotto la tutela del Ministro della Marina, con la denominazione di Società Cooperativa Nazario Sauro fra Sottufficiali della Regia Marina in servizio attivo per la costruzione di case economiche di abitazione a proprietà indivisa.

Nel 1966 essa fu modificata in Cooperativa Edilizia Nazario Sauro a responsabilità limitata tra Ufficiali e Sottufficiali della Marina Militare, a proprietà individuale, in applicazione dell'art. 13 della legge 27 aprile 1962, n. 231, ed in armonia con le disposizioni sull'edilizia popolare ed economica (T.U. approvato con R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni), con deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 10 ottobre 1966, come da atto Notaio Vincenzo Butera - Rep. 5032, registrato a Roma, Ufficio Atti Pubblici, il 31 ottobre 1966, al n. 18590, vol. 1347, regolarmente depositato al Tribunale di Roma.

Nel 1977, al fine di poter fruire delle agevolazioni previste dalla legge n. 492 del 16 ottobre 1975 - art. 7 (3° comma), la Società venne ripristinata nella forma originaria a proprietà indivisa e con la denominazione di Cooperativa Edilizia Nazario Sauro a responsabilità limitata tra Ufficiali e Sottufficiali della Marina Militare in servizio permanente o continuativo, con deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci, come da atto del Notaio Remigio Fiumara del 16 aprile 1977, omologato dal Tribunale di Roma con decreto n. 2973 del 28 aprile 1977, depositato presso il Tribunale di Roma il 10 maggio 1977, n. 4/20.

Nel 1994, allo scopo di ampliare le possibilità di applicazione della legge n. 457 del 5 agosto 1978 la Società, mantenendo la sua ultima denominazione, venne modificata in Cooperativa Edilizia "a proprietà individuale", fermo restando la possibilità di operare in applicazione della legge n. 492 del 16 ottobre 1975 e successive modificazioni ed integrazioni quale Cooperativa Edilizia "a proprietà indivisa", con deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci, come da verbale del Notaio Gustavo Palmieri di Roma del 28 aprile 1994, omologato dal Tribunale di Roma con decreto n. 7697 del 10 giugno 1994, depositato presso il Tribunale di Roma il 24 successivo.

Nel 2002, allo scopo di ampliare le possibilità di ammissione a Socio ad altro personale militare, anche in esito alle modifiche dello stato giuridico del personale militare, la Società assunse la denominazione di "Cooperativa Edilizia Nazario Sauro a responsabilità limitata tra il personale militare della Marina Militare e di altre Forze Armate", con possibilità di operare a "proprietà indivisa", a "proprietà individuale", in "locazione permanente" e in "locazione a termine con promessa di futura vendita", in ottemperanza alle leggi in vigore per "l'edilizia popolare ed economica" e "per l'edilizia residenziale", come da verbale a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 15 aprile 2002 rep. n. 31469/15510 registrato il 25 successivo al n. 838, iscritto nel Registro delle Imprese di Roma il 6 maggio 2002.

Nel 2004 la Cooperativa assunse la denominazione di “Cooperativa Edilizia Nazario Sauro tra il personale militare della Marina Militare e di altre Forze Armate” e provvide ad adeguare lo statuto alla normativa introdotta dai DD.LL.vi nn. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, nonché ad ampliare il proprio oggetto sociale per poter disporre di tutte le possibilità operative ammesse dalla normativa in tema di cooperative edilizie", come da verbale a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data il 13 dicembre 2004 repertorio n. 36035, raccolta n. 18394, registrato all’Ufficio delle Entrate Roma 5, il 30/12/2004.

Con il presente statuto la Cooperativa modifica il proprio ordinamento per consentire l’iscrizione a socio, oltre ai militari delle Forze armate in servizio permanente o transitorio a lunga ferma, anche ai militari in congedo provenienti dal servizio permanente o transitorio a lunga ferma e alle corrispondenti categorie delle Forze dell’ordine, per situare la società sotto il patronato e la tutela del Capo di Stato Maggiore della Marina che nomina il Presidente, il Vice Presidente e il Segretario, nonché per abolire le graduatorie differenziate per sedi, come da verbale a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, in data 6 marzo 2017, repertorio n. 5019 raccolta n. 28284, registrato all’Ufficio delle Entrate Roma 5 il 14/3/2017.

Essa è posta sotto il patronato e la tutela del Capo di Stato Maggiore della Marina in carica.

ART. 2

La Società non ha scopo di lucro. Suoi scopi istituzionali sono quelli previsti dall'art. 4.

Ai sensi dell'art. 2519 del Codice Civile 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 sulle società a responsabilità limitata.

La Società ha sede in Roma 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.

ART. 3

La Società è prorogata fino al 31 dicembre 2100 (trentuno dicembre duemilacent); potrà essere prorogata oltre il termine o sciolta prima della sua scadenza 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, né 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.

ART. 4

La Società è retta con i principi e con la disciplina della mutualità nel rispetto di fatto della prevalenza dello scopo mutualistico di cui agli articoli 2512 e seguenti del Codice Civile ed ha lo scopo di procurare ai Soci il miglioramento morale e materiale per mezzo della cooperazione, ed in particolare dell'acquisto di aree fabbricabili, la costruzione e l'acquisto di case residenziali ed economiche, nonché di ricevere da parte di Enti pubblici o privati cessione di aree edificatorie a titolo gratuito od a prezzo di costo per la realizzazione dei programmi edilizi sociali.

La Cooperativa è costituita, con riferimento ai requisiti e agli interessi dei Soci, per il fine mutualistico di coordinare e di agevolare mediante una organizzazione comune lo svolgimento della attività per i Soci, ed altresì di provvedere direttamente e/o indirettamente a fornire in vendita, nonché in assegnazione in proprietà (piena o superficaria), case di abitazione, specie di edilizia economica e popolare, con gli eventuali accessori e immobili non residenziali per tutte le destinazioni, nelle forme della proprietà divisa e indivisa 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.

Le case sono costruite o acquistate, con o senza il contributo dello Stato o di Enti pubblici, in tutto il territorio nazionale nelle sedi di interesse dei soci.

Gli alloggi sono assegnati ai Soci con le seguenti modalità: in proprietà individuale, in proprietà indivisa, in locazione permanente, a termine, a termine con patto di futura vendita o con proprietà differita o a riscatto, nel rispetto della disciplina prevista dalle leggi vigenti, riferite allo specifico programma edilizio.

La Cooperativa potrà cedere anche a terzi in proprietà, o concedere in locazione (anche con patto di futura vendita o con assegnazione definitiva in proprietà con efficacia differita o a riscatto) gli immobili sociali eccedenti e loro pertinenze, sia residenziali, sia non residenziali, 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). In tal caso i canoni devono essere destinati 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.

La Cooperativa persegue comunque lo scopo finale di promuovere e favorire l'effettiva proprietà degli alloggi da parte dei Soci assegnatari, nell'ambito della normativa vigente.

Le iniziative edilizie potranno essere realizzate anche 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 la certificazione di Qualità e Bioarchitettura.

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

Per conseguire lo scopo la Società potrà:

- acquistare aree, diritti di superficie, fabbricati o parte di essi (sia ultimati, sia in costruzione, sia da ristrutturare, sia da demolire e ricostruire);
- provvedere alle costruzioni e sia in economia, sia mediante appalti, licitazioni e simili nelle forme ritenute più idonee;

- 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;

- vendere, permutare o comunque alienare le aree e i locali di sua proprietà, ove ne appaia la necessità o l'utilità per suoi fini, e cioè per la realizzazione delle miglione e per le opere di urbanizzazione ovvero per la riduzione dei costi dei costruendi fabbricati sociali, qualora detti immobili siano esuberanti o inutilizzabili, ovvero si preveda siano di utilizzazione economica diretta poco conveniente, e sempre che nessun socio eserciti il diritto di prelazione;

- costruire, ricostruire, riparare, migliorare o risanare abitazioni e locali correlati, uniformandosi alle disposizioni di legge vigenti in materia;

- espletare pratiche per ottenere a favore dei Soci contributi pubblici previsti dalle leggi in vigore e da quelle che verranno promulgate per il conseguimento di agevolazioni e finanziamenti necessari alla realizzazione dei Piani di costruzione dei Soci e prestare l'assistenza alla elaborazione dell'attuazione dei Piani costruttivi. Coordinare in eventuali piani urbanistici i Piani costruttivi per i propri Soci e singole Cooperative e dare assistenza nelle eventuali procedure di espropriazione delle aree fabbricabili prescelte, richiedendo se del caso la delega diretta all'esproprio ove consentito dalla legge;

- assistere le domande presso i Ministeri, le Regioni, i Comuni e le Banche, dare assistenza per tutte le pratiche anche nei rapporti tra le Cooperative e Soci assegnatari, prestare fideiussione esclusivamente a favore dei Soci diretti della Cooperativa a norma del regolamento che l'Assemblea potrà approvare e comunque al solo ed esclusivo fine dell'assegnazione di alloggi e locali residenziali e non residenziali ed in via del tutto residuale, nei limiti di cui alla legge n. 1 del 1991 e al D.L.vo n. 385/1993 e quindi non nei confronti del pubblico e sempre che tali attività non abbiano carattere prevalente sulle altre; non nei confronti del pubblico e sempre che tali attività non abbiano carattere prevalente sulle altre;

- partecipare alla ricerca applicata, agli studi, esperimenti e impianti per lo sfruttamento e l'impiego di energia alternativa, nonché alla sperimentazione e realizzazione di nuove tecnologie e tipologie di costruzione, connesse con l'utilizzazione di energia alternativa;

- favorire ed organizzare la partecipazione delle Cooperative socie, o dei Soci delle Cooperative Socie, e ad altre imprese Cooperative e non, che usufruiscano o meno di finanziamenti per la costruzione di immobili;

- fornire assistenza a titolo oneroso nel settore di propria competenza a privati e a società, destinando in tal caso i proventi al perseguimento dei propri fini mutualistici o comunque quando ciò contribuisca alla realizzazione di tali fini mutualistici, nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

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

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

Del patrimonio sociale

ART. 5

Il patrimonio sociale è costituito:

a) dal capitale sociale costituito da un numero illimitato di azioni del valore nominale unitario non inferiore né superiore a quello previsto dalla normativa vigente;

b) dal Fondo di riserva ordinario infruttifero; nessun diritto su di esso può essere mai vantato da chiunque in esistenza della Società. Il fondo di riserva ordinario è costituito dal 30% (trenta per cento) degli utili netti risultanti dal Bilancio annuale e dalle azioni non rimborsabili ai Soci per i motivi previsti dallo Statuto;

c) dal fondo di riserva Straordinario costituito da utili ivi appositamente accantonati e da ogni sopravvenienza derivante da eredità, donazioni, lasciti, elargizioni ed altri proventi Straordinari.

E' assolutamente vietata la distribuzione delle riserve tra i Soci durante la vita sociale e anche in fase di

liquidazione e a chiusura della stessa.

ART. 6

Le azioni, nominative, sono rappresentate da un certificato a matrice, numerato progressivamente e firmato dal Presidente.

Le azioni sociali non possono essere cedute né sottoposte a vincoli.

ART. 7

La Società può accettare eredità, donazioni, lasciti, elargizioni, altri proventi straordinari e relativi interessi, costituendo con essi il Fondo di riserva Straordinario destinato a dotare le case e le parti sociali di maggiori comodità, di servizi comuni e di opere di istruzione e di educazione. In nessun caso la consistenza del Fondo può essere utilizzata a profitto degli azionisti.

TITOLO III

Dei Soci

ART. 8

La Società Cooperativa è composta da un numero illimitato di Soci, ma non inferiore al minimo stabilito dalla legge.

Può essere ammesso, su domanda, a far parte della Cooperativa il personale che abbia posizione di stato giuridico “*Militare*” ai sensi del Libro IV, Titoli I, II, IV e V del D. Lgs. 15 marzo 2010, n. 66, della Marina Militare in servizio permanente, in servizio temporaneo a lunga ferma e in congedo proveniente dal servizio permanente o dal servizio temporaneo a lunga ferma (ausiliaria, complemento, congedo illimitato, riserva, riserva di complemento, congedo assoluto). Può altresì essere ammesso il personale di stato giuridico “*Militare*” di altre Forze Armate e il personale delle Forze dell’Ordine (Guardia di Finanza, Polizia di Stato, Polizia Penitenziaria) delle corrispondenti categorie di stato giuridico del personale della Marina Militare, fino ad una percentuale massima del 40% (quaranta per cento) dei Soci della Marina Militare esistenti al 31 (trentuno) dicembre dell'anno precedente la presentazione della domanda.

I Soci potranno anche essere cooperative edilizie costituite tra le suddette categorie

La domanda di ammissione deve essere presentata al Consiglio di Amministrazione per raccomandata o PEC con i seguenti dati, elementi e allegati:

A) se persona fisica:

- a) grado o qualifica, nome, cognome, forza armata o forza dell’ordine, stato giuridico, data e luogo di nascita, domicilio, cittadinanza, codice fiscale, destinazione di servizio, recapiti privati e di servizio;
- b) comune di interesse per l’assegnazione dell’alloggio;
- c) 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 all’albo Nazionale delle Cooperative o dichiarazione del Presidente attestante 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.

Nel rispetto delle leggi vigenti e delle norme inerenti lo specifico programma edilizio, in caso di decesso di un Socio persona fisica prenotatario o assegnatario di alloggio, la qualifica di Socio, con il pieno titolo ed esercizio dei diritti e dei doveri connessi a tale status, può essere attribuita su domanda, a far data dal decesso, al coniuge superstite, ovvero in sua mancanza o rinuncia ai figli, ovvero al coniuge separato, al quale con sentenza del Tribunale sia stato assegnato l'alloggio del Socio defunto. In mancanza del coniuge e dei figli, eguale diritto è riservato ai conviventi more uxorio e agli altri componenti il nucleo familiare,

purché conviventi alla data del decesso, con convivenza certificata da atto pubblico decorrente almeno da due anni prima del decesso. Nel caso di più figli eredi, questi devono designare con atto pubblico quello delegato ad esercitare il diritto di associazione. Gli eredi suindicati succedono al Socio defunto nell'assegnazione dei pertinenti alloggi, purché in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni di legge in vigore.

Sulla domanda di ammissione decide il Consiglio di Amministrazione.

Ai Soci ammessi viene intestata una azione sociale non cedibile ad altri Soci o a terzi. Essi sono registrati progressivamente nell'unico libro Soci. L'ordine di iscrizione previsto dal successivo articolo 28 verrà seguito per la prenotazione.

ART. 9

L'accettazione della domanda non comporta la qualifica di Socio se non viene versato l'importo, al valore nominale, delle azioni intestategli.

All'atto dell'ammissione il Socio deve versare, oltre l'importo dell'azione, il soprapprezzo, eventualmente determinato dall'assemblea in sede di approvazione del bilancio su proposta degli amministratori (art. 2528 Codice Civile), a titolo di partecipazione alle spese amministrative; inoltre è obbligato a versare una quota mensile o annuale, a titolo di partecipazione alle spese generali di gestione della Cooperativa, ugualmente non rimborsabile, pari all'importo fissato dal Consiglio di Amministrazione.

I Soci prenotatari o assegnatari di alloggi a proprietà indivisa in uso e godimento, o in locazione permanente, o in locazione a termine, o in locazione con promessa di futura vendita, o in locazione con vendita differita, sono tenuti a versare un importo periodico deliberato dal Consiglio di Amministrazione, che tenga conto della quota parte dell'eventuale mutuo addebitabile a ciascun assegnatario, delle quote di manutenzione dell'immobile, delle spese generali dell'immobile, nonché di ogni gravame ed onere che si renda necessario per la corretta gestione dell'immobile.

I soci hanno l'obbligo di:

- a) versare le quote di anticipo sul costo dell'unità immobiliare richiesta nella misura e nei termini fissati dal Consiglio di Amministrazione, ovvero:
- b) pagare puntualmente il canone d'uso o il mutuo bancario dell'unità immobiliare loro assegnata, le quote di manutenzione dell'immobile, le spese generali dell'immobile, nonché ogni altro gravame ed onere che si renda necessario per la corretta gestione dell'immobile, 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 consenso scritto del Consiglio di Amministrazione.

ART. 10

La qualifica di Socio comporta automaticamente l'accettazione incondizionata delle norme statutarie e di tutte le altre deliberazioni degli organi sociali.

Comporta altresì l'obbligo di attenersi a quanto prescritto dall'art. 31 del presente statuto, in merito all'attività compromissoria da promuovere per qualsiasi vertenza che dovesse sorgere in ordine alla loro iscrizione nella Società, per divergenze fra Soci e la Società o dei Soci fra di loro su tematiche inerenti l'attività sociale.

ART. 11

La qualifica di Socio e l'appartenenza alla Società si perde per recesso, per decadenza o per esclusione.

La domanda di recesso deve essere inoltrata alla cooperativa per raccomandata (anche a mano) o PEC.

Sulla esecutività della domanda di recesso, decide il Consiglio di Amministrazione. La domanda deve essere motivata e può essere avanzata per ragioni personali o per altri casi previsti dalla legge. In ogni caso il Socio è tenuto a saldare ogni eventuale pendenza economica senza esclusioni o distinzioni ed a completare la corresponsione delle quote sociali in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2532 del Codice Civile.

La decadenza è pronunciata dal Consiglio di Amministrazione nei confronti del Socio che si venga a trovare in situazioni sancite dal Codice Penale o che svolga attività incompatibile con gli interessi della Società.

L'esclusione è pronunciata dal Consiglio di Amministrazione nei casi stabiliti dalla legge, nonché contro il Socio che non osservi le deliberazioni degli organi sociali, oppure si renda moroso nei versamenti per non meno di dodici mesi o in caso di recidività.

L'eventuale ricorso, a pena di decadenza, deve essere proposto nei modi e termini previsti dalla

legislazione vigente tempo per tempo.

Al Socio receduto, decaduto o escluso, nonché agli aventi diritto a causa del decesso del Socio persona fisica, che non sia già prenotatario o assegnatario di alloggio, verrà effettuato il rimborso delle azioni in misura non superiore al valore nominale.

In caso di rinuncia, recesso, decadenza o esclusione, i Soci non possono cedere direttamente ad altri soci o a terzi neppure le quote di partecipazione ai programmi edilizi, né le assegnazioni di immobili.

Il socio che recede dalla prenotazione, assegnazione di alloggio o di altra unità immobiliare, viene sostituito da altro socio non prenotatario o assegnatario secondo graduatoria. A tal fine il Consiglio di Amministrazione interrogherà i soci che seguono secondo l'ordine di iscrizione nel libro dei soci.

ART. 12

Nel caso di decesso di un Socio persona fisica, che abbia ottenuto la prenotazione o l'assegnazione di alloggio, si applica la vigente normativa di legge riferita alla tipologia con cui è stato realizzato il programma edilizio.

Gli eredi, che non intendano continuare a far parte della Società potranno chiedere il rimborso delle azioni versate dal Socio defunto, tenendo presente le pertinenti norme del Codice Civile e del presente Statuto.

TITOLO IV

Degli organi sociali

ART. 13

Sono organi della Società Cooperativa:

- a) l'Assemblea dei Soci;
- b) il Consiglio di Amministrazione;
- c) il Collegio dei Sindaci, ove nominato;
- d) l'organo di controllo contabile, se nominato.

Dell'Assemblea

ART. 14

L'Assemblea è costituita da tutti i Soci della Cooperativa che risultino iscritti da almeno novanta giorni nel libro dei Soci. Il Socio che si trovasse nello stato di morosità nei confronti della Società, dell'Ente mutuante o di qualunque altro Istituto che intrattenga rapporti con la Società Cooperativa, non può partecipare alle sedute dell'Assemblea.

L'Assemblea rappresenta tutti i Soci e le sue deliberazioni sono vincolanti per tutti i Soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti, salvi i diritti di cui all'art. 2377 del Codice Civile.

L'Assemblea:

- 1) approva il bilancio consuntivo e, se dovesse ritenerlo utile, anche il bilancio preventivo;
- 2) procede alla nomina delle cariche sociali nei limiti stabiliti all'art. 21;
- 3) determina, sul proposta del Consiglio di Amministrazione, le misure degli emolumenti ed i gettoni di presenza da corrispondere agli amministratori, per la loro attività collegiale, e la retribuzione annuale o gettoni di presenza dei Sindaci o del Revisore legale per il triennio;
- 4) approva o modifica i regolamenti previsti dal presente statuto, su proposta del Consiglio di Amministrazione;
- 5) può nominare Soci onorari le persone che per l'opera svolta a favore della Cooperativa contribuiscano con funzioni consultive al raggiungimento dello scopo sociale, senza diritto di voto; fra i Soci onorari possono essere eletti un Presidente e dei Vice Presidenti onorari;
- 6) delibera su tutti gli oggetti attinenti alla gestione sociale riservati alla sua competenza dal presente Statuto o sottoposti al suo esame dal Consiglio di Amministrazione.

ART. 15

Le Assemblee sono Ordinarie e Straordinarie, e possono essere tenute anche fuori dell'indirizzo della sede sociale purché nell'ambito territoriale del medesimo Comune.

L'Assemblea Ordinaria è convocata almeno una volta all'anno, nei termini di legge per:

- a) l'approvazione di Bilancio dell'esercizio precedente;
- b) la elezione dei Consiglieri;
- c) l'elezione dei Sindaci effettivi e supplenti, ove nominato il Collegio Sindacale;
- d) la nomina del Presidente del Collegio Sindacale, ove nominato;
- e) la nomina dell'Organo di Controllo Contabile, ove prescritto dalla vigente normativa;
- f) la trattazione delle proposte all'ordine del giorno.

L'Assemblea Straordinaria è convocata ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione o il Collegio dei Sindaci, questi ultimi se nominati, lo reputano necessario, o quando sia richiesta con domanda motivata, sottoscritta da almeno un decimo dei Soci, nel qual caso il Consiglio ha l'obbligo di indire l'adunanza al più tardi entro un mese dal ricevimento della domanda.

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

L'Assemblea è disciplinata dalle norme del Codice Civile, articoli 2363 e seguenti.

ART. 16

La convocazione dell'Assemblea è fatta con avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare da inviarsi ai Soci a mezzo di lettera raccomandata (anche a mano), o PEC, o a mezzo fax, o per posta elettronica con accuso ricevuto, o qualunque mezzo che garantisca la prova dell'avvenuto ricevimento, all'indirizzo risultante dal libro dei Soci, e da affiggersi nella sede sociale, il tutto almeno 8 (otto) giorni prima dell'adunanza, in modo da assicurare la tempestiva informazione degli argomenti da trattare, oppure è pubblicato, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per l'adunanza, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e in allegato al Foglio d'Ordini della Marina Militare.

Nello stesso avviso è indicato anche il giorno e l'ora dell'eventuale seconda convocazione, per il caso che la prima andasse deserta, da indire nei tempi stabiliti dall'art. 2369 del Codice Civile, che prescrive non possa essere fissata nello stesso giorno della prima, ma non oltre 30 giorni.

ART. 17

A ciascun Socio persona fisica spetta un solo voto, qualunque sia il numero delle azioni da lui possedute. Egli può farsi rappresentare solo da un altro Socio, mediante delega scritta.

A ciascun socio persona giuridica spettano cinque voti, nel rispetto del limite massimo previsto dall'art. 2538 del Codice Civile.

La rappresentanza non può essere conferita né agli Amministratori, né ai Sindaci, né ai dipendenti della Cooperativa. Nessun mandatario può rappresentare, nella stessa Assemblea, più di cinque Soci. Il Socio assegnatario di alloggio sociale non può partecipare alla votazione quando si deliberi su questioni che lo riguardano personalmente, a giudizio insindacabile del Presidente dell'Assemblea.

ART. 18

Le Assemblee sono presiedute dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, o, in sua assenza dal Vice Presidente.

In assenza del Presidente e del Vice Presidente l'Assemblea nomina un socio presente.

Il Presidente propone all'Assemblea la nomina del Segretario dell'Assemblea e, ove necessario, di due scrutatori.

Nelle Assemblee Straordinarie le funzioni di Segretario verbalizzante sono svolte da un Notaio, ove espressamente prescritto per legge.

ART. 19

Nelle Assemblee le votazioni si fanno per alzata di mano: devono farsi per appello nominale quando ne faccia domanda almeno il quarto dei Soci presenti.

Le nomine, quando non avvengono per acclamazione, si fanno a maggioranza.

Il verbale delle Assemblee è firmato dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea, o dal Notaio nei casi in cui è prevista la sua presenza.

Ai sensi dell'art. 2538, 5° alinea, del Codice Civile, in prima convocazione l'Assemblea, sia Ordinaria che Straordinaria, è regolarmente costituita quando siano presenti o rappresentati la metà più uno dei voti dei Soci aventi diritto al voto.

In seconda convocazione l'Assemblea, sia Ordinaria che Straordinaria, è regolarmente costituita qualunque sia il numero dei Soci intervenuti o rappresentati aventi diritto al voto.

L'Assemblea, sia Ordinaria che Straordinaria, in prima e seconda convocazione, delibera a maggioranza assoluta dei votanti, su tutti gli oggetti posti all'ordine del giorno.

ART. 20

Il Consiglio di Amministrazione può convocare, con apposita delibera, Assemblee parziali, limitate ai soli Soci interessati ad uno specifico programma edilizio, al fine di trattare, nell'ambito degli indirizzi espressi dall'Assemblea Ordinaria o Straordinaria dei Soci, argomenti di esclusiva attinenza al programma stesso.

Tali Assemblee parziali, si svolgono nel Comune ove ha sede la Cooperativa o in quello ove viene realizzato lo specifico programma edilizio. Esse devono essere convocate con lettera raccomandata anche a mano, o PEC, per fax, o per posta elettronica con accuso ricevuto, inoltrati almeno 8 (otto) giorni prima della data di svolgimento. Sono presiedute dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o da un Consigliere appositamente delegato dal Consiglio stesso e si svolgono secondo le modalità dell'Assemblea Ordinaria, con riferimento ai soli Soci interessati allo specifico programma edilizio.

TITOLO V

Del Consiglio di Amministrazione e del controllo contabile

ART. 21

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto di sette membri.

Tre Consiglieri: il Presidente, il Vice Presidente e il Consigliere Segretario, ai sensi dell'art. 2542, comma 5 del Codice Civile, sono nominati dal Capo di Stato Maggiore della Marina, su proposta non vincolante del Consiglio di Amministrazione.

Gli altri quattro Consiglieri sono eletti dall'Assemblea dei soci.

Il Presidente ed il Vice Presidente sono scelti fra gli Ufficiali Ammiragli o Ufficiali Superiori in servizio o in quiescenza e gradi o qualifiche corrispondenti. Il Consigliere Segretario è scelto fra gli Ufficiali Superiori o Ufficiali Inferiori o Sottufficiali in servizio o in quiescenza e gradi o qualifiche corrispondenti. Tutti i Consiglieri sono individuati fra i soci della Cooperativa, aventi i requisiti di cui all'art. 2409-septiesdecies del Codice Civile.

I Consiglieri, sia quelli nominati dal Capo di Stato Maggiore della Marina, sia quelli eletti dall'Assemblea, durano in carica tre esercizi decorrenti dalla data della loro nomina o elezione. Si rinnovano annualmente del numero necessario per coprire i posti vacanti e per sostituire gli uscenti. Essi sono rinominabili e rieleggibili nei limiti previsti dalla legge.

Qualora nel corso dell'esercizio venissero a mancare uno o più Consiglieri nominati dal Capo di Stato Maggiore della Marina, il Consiglio di Amministrazione propone con delibera la nomina *dei sostituti*.

Qualora nel corso dell'esercizio venissero a mancare uno o più Consiglieri eletti dall'Assemblea, quelli rimasti in carica, provvedono a sostituirli nei modi previsti dall'art. 2386 del Codice Civile. Se viene meno la maggioranza complessiva dei Consiglieri nominati ed eletti, quelli rimasti in carica devono convocare l'Assemblea dei Soci al fine di sostituire i mancanti, proponendo la nomina dei membri di competenza del Capo di Stato Maggiore della Marina ed eleggendo i membri di competenza dell'Assemblea. I Consiglieri così nominati ed eletti restano in carica fino alla successiva Assemblea.

I Consiglieri tutti contraggono per effetto della loro gestione le responsabilità determinate dal Codice Civile e sono esonerati dal dare cauzione. Essi sono rimborsati delle spese che possono contrarre nell'esercizio del loro mandato e ricevono un gettone di presenza da imputare nel conto spese generali e di quelle di esercizio.

Al Presidente, al Vice Presidente ed al Consigliere Segretario può essere attribuita un'indennità speciale, periodica o occasionale, in relazione alle responsabilità amministrative ad essi devolute per l'attività svolta a favore della Società. La misura di tale indennità è proposta dal Consiglio di Amministrazione e approvata dall'Assemblea.

ART. 22

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, almeno una volta ogni tre mesi e ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno; può anche essere convocato a richiesta di due Consiglieri oppure a richiesta del Collegio dei Sindaci, ove nominato, i quali nella domanda di convocazione devono indicarne

l'oggetto.

Le riunioni del Consiglio sono valide con l'intervento di almeno la metà più uno dei Consiglieri.

Le funzioni di Presidente, in caso di sua assenza, sono assunte dal Vice Presidente.

Le funzioni di Segretario del Consiglio sono svolte, su designazione del Presidente, da un Consigliere o dal Segretario della Cooperativa.

L'avviso di convocazione è inoltrato in modo che sia recapitato almeno ventiquattro ore prima dell'adunanza. Il Consigliere assegnatario di alloggio non ha voto né può essere presente alle sedute quando si deliberi su questioni che lo riguardano.

I Consiglieri, che senza giustificato motivo, non intervengono a due sedute consecutive sono, d'ufficio, considerati dimissionari.

Le modalità delle votazioni sono stabilite dallo stesso Consiglio; le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

ART. 23

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per gli atti di gestione ordinaria e straordinaria della Società intesi al raggiungimento degli scopi sociali salvo delibera dell'Assemblea ove fosse necessario e richiesto da norme specifiche.

In particolare, spetta al Consiglio di Amministrazione proporre la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione al Capo di Stato Maggiore della Marina con le modalità di cui all'art. 21.

Il Consiglio di Amministrazione può attribuire deleghe ad uno o più consiglieri, a norma dell'art. 2381 del Codice Civile.

All'interno del Consiglio di Amministrazione può esser costituito un Comitato che effettui il controllo contabile della Cooperativa e al quale si applicano le disposizioni dell'art. 2409-octiesdecies del Codice Civile.

ART. 24

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha la firma e la rappresentanza legale della Cooperativa per tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione e in giudizio.

Il Presidente, in ogni caso di assenza o impedimento temporanei, è sostituito dal Vice Presidente.

ART. 25

La firma sociale spetta al Presidente, o al Vice Presidente, o ad eventuale Consigliere che abbia ricevuto specifiche deleghe, in relazione alle attribuzioni e deleghe conferite.

Per la firma dei contratti di assegnazione degli alloggi, da stipularsi agli effetti dei rapporti tra la Cooperativa ed i Soci aventi diritto, il Consiglio di Amministrazione potrà delegare nelle varie sedi una persona di fiducia con apposita deliberazione: se non Consigliere mediante rilascio di procura speciale mediante atto notarile.

ART. 26

Il Consiglio di Amministrazione nomina, ove opportuno, scegliendolo preferibilmente fra i Soci, il Cassiere della Cooperativa, che dovrà coadiuvare la presidenza nella gestione della Società. Ad un medesimo soggetto può essere affidato il doppio incarico di Segretario e Cassiere.

Al Cassiere può essere attribuita una indennità periodica o occasionale, nella misura forfetaria proposta dal Consiglio di Amministrazione e approvata dall'Assemblea.

Le somme eccedenti l'ordinario fabbisogno di cassa, i titoli ed i valori, debbono essere tenuti rispettivamente a risparmio o in custodia presso una Banca di primaria importanza, secondo le modalità deliberate dal Consiglio di Amministrazione.

TITOLO VI

Del Collegio dei Sindaci e del controllo contabile

ART. 27

Il controllo contabile della Cooperativa può essere esercitato dal Comitato costituito all'interno del Consiglio di Amministrazione o dal Collegio dei Sindaci, se nominato, da un Revisore contabile o da una Società di Revisione iscritti nel Registro istituito presso il Ministero della Giustizia, se nominati.

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

Il Collegio dei Sindaci, ove nominato, si compone di tre membri effettivi, tra i quali il Presidente, tutti

nominati dall'Assemblea. Vengono anche eletti due membri supplenti. I Sindaci, da scegliersi tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Contabili, durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili.

Il Collegio dei Sindaci controlla l'amministrazione della Società, vigila sull'osservanza delle leggi e dell'atto costitutivo e accerta la regolare tenuta della contabilità sociale come previsto dalle norme vigenti, laddove non siano stati nominati un Revisore o una Società di Revisione.

TITOLO VII

Disciplina degli immobili

ART. 28

Ai fini dell'individuazione dei Soci aderenti ad un programma edilizio, si fa luogo alla loro interrogazione giusta l'ordine di anzianità stabilito dal libro dei Soci.

Coloro che rinunciano sono esclusi dall'iniziativa per la quale sono stati interpellati, ma conservano il loro ordine di anzianità ai fini della iscrizione in un successivo programma edilizio.

I programmi edilizi sono realizzati nelle sedi indicate di volta in volta dall'Assemblea dei Soci. Il numero degli alloggi da costruire od acquistare in ciascuna sede sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione, tenendo conto delle rispettive prenotazioni, sempreché i prenotati siano in numero tale da consentire la costruzione di almeno un fabbricato avente le caratteristiche previste dal piano regolatore della zona.

La costruzione degli alloggi è effettuata secondo i piani e i disegni compilati a norma di legge e divenuti definitivi con l'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

ART. 29

Gli alloggi che sono costruiti con i contributi e finanziamenti previsti dalla legge 16 ottobre 1975, n. 492 sono assegnati nei modi, termini e condizioni previsti dal Testo Unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica approvato con R.D. 28 aprile 1938, n. 1165 e successive modificazioni, integrazioni ed istruzioni ministeriali per la proprietà indivisa. A seguito dell'entrata in vigore della legge 30 aprile 1999, n. 136, art. 9, gli alloggi assegnati in uso e godimento possono passare in assegnazione a proprietà individuale, giusta direttiva n. 2318 del 23 giugno 1999 del Ministero dei Lavori Pubblici.

Gli alloggi realizzati ai sensi della legge 17 febbraio 1992, n. 179 art. 8, e della legge 4 dicembre 1993, n. 493, art. 9, sono ceduti in locazione permanente o a termine ai Soci in possesso dei requisiti previsti dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni e dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 agosto 1994.

Ai fini della individuazione e determinazione del reddito degli assegnatari, valgono le disposizioni previste dall'art. 20, terzo comma, e dall'art. 21 della citata legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli alloggi, costruiti ai sensi della legge n. 457 del 5 agosto 1978 e di successive disposizioni legislative, sono assegnati in proprietà individuale secondo le norme contenute nel più volte citato T.U. sull'edilizia popolare ed economica e successive modificazioni.

Il Consiglio di Amministrazione ha comunque facoltà di istituire, fra i Soci assegnatari un apposito comitato di gestione incaricato dell'amministrazione degli oneri accessori, di cui all'art. 9 della legge 29 luglio 1978, n. 392, ovvero di nominare un amministratore professionale di condomini a termini di legge.

In caso di scioglimento o liquidazione della Società, il patrimonio immobiliare esistente sarà trasferito all'Istituto Autonomo Case Popolari o Aziende Territoriali del luogo in cui sono situati gli immobili.

Gli alloggi realizzati con programmi edilizi non soggetti a specifica incombenza di legge per l'edilizia agevolata residenziale o popolare ed economica, sono assegnati e gestiti in base ad apposito Regolamento da emanare all'occorrenza a cura del Consiglio di Amministrazione e da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Soci.

TITOLO VIII

Dell'esercizio sociale

ART. 30

L'esercizio sociale si chiude il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno. Almeno quindici giorni prima di quello stabilito per la riunione dell'Assemblea Ordinaria dei Soci, il Consiglio di Amministrazione

depositerà nella sede sociale a disposizione dei Soci, copia del Bilancio composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, corredato della relazione del Consiglio di Amministrazione e di quella del Collegio dei Sindaci, ove nominato.

L'attivo del bilancio sarà così ripartito:

- a) 30% (trenta per cento) al fondo di riserva ordinario;
- b) al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione di cui all'art. 11 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, nella misura prevista dalla legge medesima;
- c) la restante parte al fondo riserva straordinaria.

Nessuna ripartizione può essere fatta a titolo di dividendo ai Soci, in quanto la Cooperativa non ha alcuno scopo di lucro, ma di mutua assistenza.

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 del Consiglio di Amministrazione e quella del Collegio dei Sindaci, ove nominato, 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.

La ripartizione dei ristorni sarà disciplinata da regolamenti che saranno predisposti dagli Amministratori e approvati con le maggioranze previste per le Assemblee Straordinarie ai sensi dell'art. 2521 n. 8 e seguenti del Codice Civile.

TITOLO IX

Dell'attività compromissoria

ART. 31

Per tutte le controversie che, fra la Società e Soci, o fra Soci stessi, dovessero insorgere in relazione al presente Statuto, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione o risoluzione, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

In ogni caso, prima di adire l'Autorità giudiziaria, la parte dovrà attivare il procedimento di conciliazione secondo le previsioni di cui agli artt. 38 e seguenti del D.L.vo n. 5/2003 ed al Regolamento di Conciliazione della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Roma.

Il conciliatore è nominato dalla Commissione di conciliazione, o, in difetto, dal Presidente del Tribunale nel cui circondario ha sede la Società.

In caso di fallimento del tentativo di conciliazione, è fatto ulteriore obbligo alle parti, prima di adire all'Autorità giudiziaria, di attivare, in attinenza alle prescrizioni del Regolamento di Arbitrato Nazionale, il procedimento di arbitrato amministrato presso la Camera Arbitrale della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Roma.

L'arbitrato è condotto da un arbitro unico nominato dalla Commissione Arbitrale, o, in difetto, dal Presidente del Tribunale nel cui circondario ha sede la Società.

Il rito del procedimento è disciplinato dagli artt. 34 e seguenti del D. Leg.vo n. 5/2003.

L'Arbitro procede in via rituale.

Il lodo non è impugnabile dalle parti.

Le spese di funzionamento dell'organo di conciliazione e dell'organo arbitrale sono anticipate dalla parte che promuove l'attivazione della procedura.

Ogni spesa legale, conciliatoria, arbitrale o giudiziaria inerente liti e problematiche attinenti uno specifico programma edilizio, sono attribuite a carico dei Soci pertinenti il programma stesso.

TITOLO X

Dello scioglimento e liquidazione

Art. 32

Alla scadenza del termine di durata stabilito, oppure in caso di deliberato anticipato scioglimento, l'Assemblea dei Soci determina la modalità della liquidazione e nomina uno o due liquidatori, conferendo loro i poteri stabiliti dalle norme di legge.

Il patrimonio sociale, dedotto soltanto il rimborso del capitale versato, sarà devoluto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione.

TITOLO XI

Norme di rinvio

Art. 33

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

Art. 34

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