

CASA DINTORNI

INFORMAZIONI
DALLA COOPERATIVA EDILIZIA
D'ABITAZIONE LA BETULLA

Sped. in A.P. 70%
POSTE ITALIANE REGGIO EMILIA
TASSA RISCOSSA - TAXE RECUE
Anno VI - n° 1 Luglio 2005

**IL NUOVO
REGOLAMENTO
DI ASSEGNAZIONE**

a pag. 2

DOPO LA LEGGE SUL
GOVERNO D'IMPRESA,
IL NUOVO

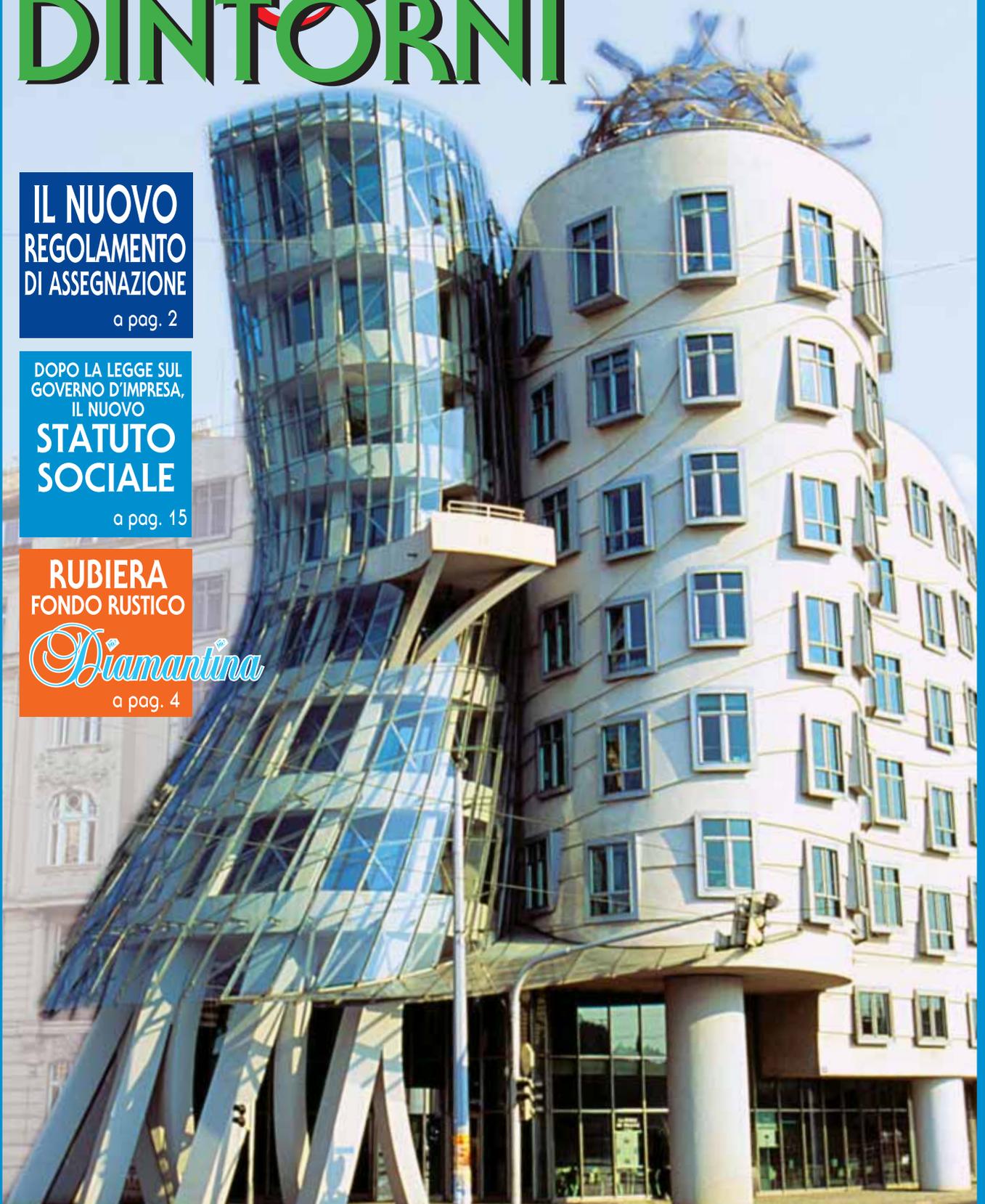
**STATUTO
SOCIALE**

a pag. 15

**RUBIERA
FONDO RUSTICO**

Diamantina

a pag. 4



LE REGOLE PER PARTECIPARE, PER COMPETERE, PER CONSEGUIRE RISULTATI

Questa edizione del periodico della cooperativa vuole portare all'attenzione dei soci un discreto fardello di carte, che comprende il bilancio consuntivo dell'esercizio scorso, lo statuto sociale con le modifiche volute dall'entrata in vigore della legge sulla governance, il regolamento rivisitato che disciplina le modalità di assegnazione delle singole unità abitative ai soci prenotatori.

Perché un nuovo impianto normativo? Perché la norma, che nell'organizzazione sociale ha valore prescrittivo del comportamento e che nella società cooperativa costituisce un principio di condotta condiviso e democraticamente adottato, deve obbedire, ovviamente, alle disposizioni dell'ordinamento e interpretare l'evoluzione fattuale dell'organizzazione se vuole essere funzionale al conseguimento dell'oggetto sociale. E proprio perché lo statuto è la carta fondamentale sulla quale riposano i rapporti fra il socio e la cooperativa, è doveroso che venga recepito non come l'esito formale di un adempimento burocratico destinato a giacere nel cassetto, ma come uno strumento effettivo di partecipazione, di intervento nella vita societaria. La cooperativa edilizia d'abitazione La Betulla, secondo l'invito espressamente contenuto nella legge, sulla base di considerazioni sensate circa le condizioni di quantità e qualità proprie dell'impresa, ha scelto di essere assimilata alle società per azioni e di essere rubricata fra le cooperative a mutualità prevalente. Tale partizione, in virtù di un'opzione consapevole, assegna sostanzialmente alla coopera-

tiva obblighi simili a quelli che vigevano prima della riforma del diritto societario, in primo luogo l'indivisibilità degli utili destinati a riserva, che assicura la continuità dell'impresa e la proiezione temporale del vantaggio mutualistico. Una parte degli utili, invece, viene ripartita fra i soci che hanno effettivamente partecipato allo scambio mutualistico con la cooperativa acquistando un alloggio nel corso dell'esercizio (i soci assegnatari), attraverso la forma del "ristorno". Il ristorno, però, non viene computato e distribuito a consuntivo, operazione che comporterebbe disservizi onerosi e difficoltà formidabili nella tenuta di conto, ma contemplato preventivamente, in fase di definizione del prezzo di assegnazione e configurato nel prezzo medesimo.

Un altro adeguamento normativo di una qualche entità è contenuto, invece, nel regolamento di formazione della graduatoria di assegnazione. Qui si è assunto, quale requisito di prevalenza, il non possesso di un immobile idoneo ad ospitare il nucleo familiare nel territorio del comune sul quale insiste il nuovo intervento. La modifica rispetto alla prassi invalsa, che considerava soltanto l'anzianità d'appartenenza alla cooperativa e la partecipazione al prestito sociale, è stata proposta da alcuni soci che hanno lamentato come una certa "aristocrazia cooperativa" godesse del privilegio di prima scelta sempre e comunque e che tale privilegio bisticciasse in modo clamoroso con un enunciato della missione della cooperativa inequivocabilmente contemplato dallo statuto: quello di venire incontro, prima, al socio che ha il "problema abitativo" (vale a dire che è senza casa) e in seconda istanza a chi voglia "migliorare la condizione abitativa". Un rilievo che l'Assemblea ordinaria dei soci ha giudicato pertinente e che ha accolto, adottando l'articolato che qui pubblichiamo.

Altre carte raccomandabili sono, naturalmente, quelle del bilancio, che ci confortano con l'oggettività dei numeri: la cooperativa gode buona salute, confermando con un risultato utile il proprio insediamento sociale e offrendo l'attestazione della propria solidarietà patrimoniale a garanzia dei propri programmi. Di particolare interesse dovrebbe risultare la tavola, contenuta nella relazione sulla gestione, che giustappone i prezzi di assegnazione della cooperativa con le medie ponderate di mercato. Dal confronto si ricava che il vantaggio mutualistico percepito dai soci sfiora, mediamente, il 25%: uno scarto eloquente, che corrobora le motivazioni personali di chi lavora nella cooperativa e di chi, della cooperativa, attende buone proposte d'investimento.

(Mauro Romoli)

REGOLAMENTO DI PRENOTAZIONE E ASSEGNAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PROPRIE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA ABITATIVA DELLA COOPERATIVA "LA BETULLA"

(Approvato dall'Assemblea ordinaria della cooperativa il 3-3-2005)

Art.1

I programmi di intervento edilizio abitativo della cooperativa, predisposti dal Consiglio di Amministrazione sulla scorta di analisi di mercato e di selezione delle opportunità, sono normalmente riservati ai Soci della cooperativa stessa. Eventuali programmi immobiliari, altrimenti finalizzati da una delibera del Consiglio di Amministrazione, non sono soggetti al presente regolamento.

Art.2

Per ciascun programma il Consiglio di Amministrazione formula uno specifico Bando di prenotazione. Il Bando viene portato a conoscenza dei soci tramite convocazione di assemblea ordinaria oppure tramite esposizione del Bando stesso presso la sede sociale. La Presidenza può discrezionalmente avvalersi di altre forme di comunicazione per promuovere l'estensione dell'insediamento sociale della cooperativa con azioni di pubblicizzazione territorialmente mirate, rivolte a target più vasti, da raggiungere con strumenti appropriati.

Art.3

Il Bando contempla le modalità di prenotazione, compresi i termini di apertura e di chiusura, l'indicazione del tempo e del luogo in cui la Presidenza della cooperativa provvederà all'illustrazione degli interventi (aspetti urbanistici, architetture, tipologie degli alloggi, capitolato dei materiali e delle opere) e del piano di partecipazione finanziaria.

Art. 4

Ai programmi si accede sottoscrivendo in data utile le condizioni stabilite nel Bando, che fissa l'entità della quota di prenotazione e i termini del relativo versamento.

Art.5

La quota di prenotazione può essere sottoscritta anche da aspiranti Soci che abbiano già inoltrato domanda di adesione alla cooperativa e siano in attesa di delibera di accoglimento da parte del Consiglio di Amministrazione.

Art.6

Scaduto il periodo concesso alla prenotazione, i sottoscrittori vengono consultati e invitati ad esercitare l'opzione fra gli alloggi disponibili firmando il preliminare di assegnazione (verbale di assegnazione) dell'alloggio individuato che contempla:

- 1) le date di inizio e di fine presunta dei lavori;
- 2) il costo definitivo dell'alloggio;
- 3) le scadenze dei pagamenti.

La quota di prenotazione del Socio che sottoscrive il preliminare di assegnazione si trasferisce nel conto alloggio. Al Socio che rinuncia all'esercizio

dell'opzione, la quota di prenotazione viene restituita immediatamente.

Art. 7

L'ordine cronologico della consultazione segue una graduatoria di priorità, esposta presso la sede sociale della cooperativa.

Art.8

Nella composizione della graduatoria costituiscono requisiti di prevalenza:

Requisito A) la non proprietà nel territorio del comune in cui è concepito l'intervento da parte di ciascun componente il nucleo familiare* del socio prenotatorio di un alloggio di civile abitazione idoneo** ad ospitare il nucleo familiare (che il Socio deve autocertificare in sede di stesura del verbale di prenotazione);

Requisito B) la partecipazione al prestito sociale con una cifra depositata, non inferiore a 2.600,00 (duemilaseicento) Euro, prima della pubblicazione, secondo le modalità statutarie, della convocazione dell'assemblea dedicata al programma in oggetto.

La graduatoria viene composta osservando la procedura seguente:

il requisito A prevale sul requisito B; la somma dei requisiti A e B prevale sul solo requisito A; la priorità fra i Soci che posseggono pari requisiti è determinata dall'anzianità d'appartenenza alla cooperativa.

* Per nucleo familiare si intende quello costituito dal socio prenotatorio, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato, dai figli minori, dai conviventi more uxorio, nonché dai figli maggiorenni conviventi a carico.

** Casi di inidoneità dell'alloggio:

- 1) Privo dei requisiti di adeguatezza, che prevedono una stanza da letto per i coniugi eventuali e una per ciascun componente il nucleo familiare;
- 2) Non abitabile per esplicita dichiarazione del Comune;
- 3) Non agibile per un membro del nucleo familiare portatore di handicap;
- 4) In regime di comproprietà con terzi usufruttuari non appartenenti al nucleo familiare.

Art.9

I criteri di composizione della graduatoria di cui agli artt. 7 e 8 non hanno effetto nel caso in cui l'intervento sia concepito nel contesto di un programma pubblico agevolato e sia conseguentemente disciplinato da una convenzione che esiga altri titoli di accesso. Il requisito A previsto all'Art. 8 non è considerato nei programmi che hanno come oggetto la "seconda casa" (casa di villeggiatura).

Art. 10

I preliminari di assegnazione sono oggetto di ratifica da parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

La foto di copertina, che ritrae in Praga la celebre "CASA DANZANTE" dell'architetto canadese Frank Gehry, è di Urbano Camalatti, come quelle che accompagnano il bilancio: un reportage mitteleuropeo che da Praga, attraverso Dresda, raggiunge Berlino.

CASA DINTORNI

Periodico d'informazione ai soci della cooperativa edilizia d'abitazione La Betulla di Reggio Emilia.

Direttore Responsabile
Mauro Romoli
Direttore Editoriale
Clarfioleto Fontanesi

Proprietario
"La Betulla"
Via M. K. Gandhi, 16 - 42100 Reggio Emilia
Tel. 0522 290711 - Fax. 0522 290712
E-mail: betulla@re.nettuno.it

Pubblicità
Comma srl
Via Degani, 1 - Reggio Emilia
Tel. 0522 518331 - Fax 0522 518330
e-mail: compografsrl@virgilio.it

Impaginazione elettronica e impianti
Compograf
Via Degani, 1 - Reggio Emilia
Tel. 0522 518331 - Fax 0522 518330
e-mail: compografsrl@virgilio.it

Stampa
Nuova Futurgraf
Reggio Emilia

Autorizzazione tribunale n° 967 del 1/6/98



A BUCO DEL SIGNORE, ALLE SPALLE DEL RISTORANTE AMARCORD, LA BETULLA PRESENTA

GAMMA

EDIFICI IN LINEA, APERTI SUL PARCO. COMODI, RAZIONALI, DA ABITARE.

Prima c'erano il Caffè Estate Amarcord, una discoteca che ha cessato l'attività, e un campo da calcio. Il lotto, al quale si accede da via Aristotele, si situa nel quartiere di Buco del Signore, a sud-est della città. Il contesto è, come si dice, polifunzionale, la residenza coesiste, infatti, con altri insediamenti di carattere commerciale e artigianale e con impianti sportivi. L'area, felicemente servita da fluide infrastrutture viarie e da corse frequenti delle autolinee urbane che la connettono al centro storico, sarà ampiamente dotata di parcheggi.

L'intervento contempla due fabbricati principali, la cui disposizione forma una gamma maiuscola (o, se si vuole, una elle) che funge da "quinta" e divide l'ambito di nord-est, riservato ai parcheggi e agli accessi carrai, da quello di sud-ovest, attrezzato a parco.

Gli edifici si sviluppano su cinque livelli: a piano terra sono previste le cantine, le autorimesse e i locali d'uso condominiale; ai tre piani superiori trovano posto le abitazioni, mentre al piano sottotetto vengono individuati gli spazi di servizio ai quali si accede direttamente dagli alloggi del terzo piano. La tipologia degli appartamenti è tale da consentire l'affaccio a sud e a ovest sul parco tramite il soggiorno, mentre le camere da letto guardano prevalentemente a nord e ad est. L'insediamento comprende anche tre edifici accessori (una costruzione, una forma ellittica, di circa 150 mq, riservata al gioco dei bambini, un blocco di sei autorimesse doppie più locali per sedere,

per depositare biciclette e per contenere la sottostazione del teleriscaldamento.

L'architettura si connota, sui fronti esterni, nella scansione regolare delle autorimesse e delle finestre la cui serialità viene spezzata dalle piccole logge e, sui fronti interni sul parco, nei ritmi dei pieni e dei vuoti delle torri dei vani scala e delle logge profonde che proteggono i soggiorni dalla luce del sole. La copertura presenta un profilo curvo, che si abbassa in direzione del parco.

La struttura, che risponde alla normativa antisismica, è a telaio, con travi e pilastri realizzati in opera. I paramenti dei muri perimetrali sono in mattone a vista, mentre i volumi dei vani scala sono tamponati in alluminio e in vetro serigrafati. In acciaio, invece, i parapetti delle logge.

Il complesso conta 59 unità abitative a tipologia varia (50 unità saranno riservate ai soci de La Betulla, e 9 cedute in permuta a fornitori). Il progetto è firmato dagli architetti Gabriele Lottici e Maria Paola Monti.

VISTE PROSPETTICHE DELL'INTERVENTO (elaborazioni al computer)



REGGIO EMILIA

Casa Rosa



la betulla
COOPERATIVA EDILIZIA D'ABITAZIONE

**10 Alloggi in Palazzina a
Reggio Emilia Via Merulo
(LOC. BUCO DEL SIGNORE)**





FONDO RUSTICO

Diamantina
IN RUBIERA



Vicino a Palazzo Rainusso, nell'espansione nord dell'abitato di Rubiera, su un'appezzamento podereale già noto come il Fondo rustico Diamantina, La Betulla ha concepito fra i campi e i casali un complesso residenziale di 18 alloggi. Servito dalla Strada provinciale n° 50, che lo connette al centro storico e al sistema dei servizi, l'intervento ha il pregio di collocarsi in un contesto tranquillo con gli agi delle dotazioni urbane che non distano più di cinquecento metri.

La conformazione del lotto, che disegna una *elle*, contiene nei lati nord ed est la piazza pubblica, che costituisce il nodo d'impianto urbanistico del Piano particolareggiato denominato Area Melli Nord 1.

Le aree verdi e gli spazi pedonali privati di pertinenza degli edifici si collegano alla piazza pubblica e ne costituiscono il naturale ampliamento.

Le 18 unità abitative, accessibili da tre vani scala, sono comprese in due corpi di fabbrica (12 in uno e 6 nell'altro) coperti a falde, con 4 piani fuori terra, uniti da un volume secondario che contiene la sala comune (gioco bimbi) e alcune autorimesse. Ciascun appartamento è dotato di una grande loggia coperta di circa 25 mq.

Due gli orientamenti: l'esposizione est/ovest (zona giorno

ad ovest e zona notte ad est) riceve i venti dominanti, assicurando le migliori condizioni di ricambio d'aria; l'esposizione nord/sud (zona giorno a sud e zona notte a nord) ottimizza il soleggiamento. Le logge profonde proteggono gli ambienti dalla luce diretta.

Particolare cura è stata dedicata alla selezione dei materiali, che recepisce criteri di bioedilizia. Ciascuna componente del processo, infatti, sarà oggetto d'analisi per rilevarvi eventuali tracce di radioattività e certificarne la rispondenza alle norme europee (Radiation protection 12).

Il modulo dei paramenti facciavista sarà un mattone del tipo "a mano"; i serramenti saranno in legno; gli oscuranti a pacchetto in alluminio verniciato; i parapetti in

ferro. I prospetti sono caratterizzati da geometrie semplici, generate dai marcapiani e dalle murature. I chiaroscuri dei fronti loggiati conferiscono forti suggestioni plastiche alle architetture. La fascia di coronamento dell'edificio contiene il tetto a falde e gli sporti appaiono adeguati alle funzioni di protezione.

Diamantina riflette i colori scintillanti della campagna nelle forme razionali della modernità urbana.

Il progetto è firmato da Maria Paola Monti e da Luca Monti.



Alloggio n° 1
Superficie complessiva mq. 150
Piano terra e primo
€. 280.000,00
(comprese cantina e autorimessa)

Alloggi n° 3 e 6
Superficie complessiva mq. 116
Primo o secondo piano
€. 222.000,00
(comprese cantina e autorimessa)

Alloggi n° 7 e 9
Superficie complessiva mq. 116
Primo o secondo piano - €. 222.000,00
(comprese cantina e autorimessa)





RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2004

(Gli importi sono espressi in Euro)

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2004 riporta un risultato positivo pari a € 1.197.791.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La cooperativa attiva nel settore dell'edilizia residenziale e persegue lo scopo sociale di offrire ai propri aderenti programmi edilizi che consentano l'acquisizione di abitazioni a condizioni vantaggiose rispetto al mercato. Anche ai sensi dell'articolo 2428 si segnala che l'attività tecnico, amministrativa si svolge presso la sede legale in via Gandhi 16 a Reggio Emilia e in uffici decentrati a Castelnovo ne Monti, a Rubiera, a Scandiano e a Montecchio Emilia. Per implementare la propria capacità di offerta, la cooperativa partecipa a società di capitale (Edil 4, B4, BME) e a consorzi cooperativi (Construo).

Andamento della gestione, sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

Il perdurare di una congiuntura favorevole che ha interessato il mercato immobiliare in Italia per tutto il corso del 2003, con particolare riguardo al comparto residenziale che impegna circa l'85% del settore, si è apprezzato anche nelle province di Reggio Emilia e di Parma, ambito sul quale agisce la Società. Se si registrano, a livello nazionale, sensibili incrementi di fatturato, più che di volume del prodotto, lo si deve all'aumento dei prezzi che crescono dal 1998 senza soluzione di continuità. Aumenti che, per opzioni di politica aziendale e di coerenza con la propria missione, La Betulla ha congruamente contenuto.

Il parametro leading, nella valutazione della congiuntura immobiliare, quello delle abitazioni nuove, il cui incremento medio di valore registrato nel corso dell'anno su un campione nazionale si avvicina al 7%. A rendere seducente il mattone agli occhi dell'investitore concorrono più fattori. Innanzi tutto la timidezza dei mercati mobiliari, che dopo la pesante contrazione degli anni scorsi hanno mostrato qualche segnale di ripresa fin troppo prudente, tradendo un senso di incertezza che non è riuscito a riconciliare i risparmiatori coi listini e ad attrarre in borsa consistenti flussi finanziari. La bassa crescita dell'economia italiana stabilizza l'inflazione e continua a comprimere i tassi d'interesse, che si avvicinano al minimo storico. La riduzione dei tassi ha incoraggiato l'indebitamento, favorendo la domanda di mutui. Se vogliamo pesare correttamente i 154 miliardi di Euro che costituiscono l'ammontare dei mutui per la casa accessi nel 2004 (+20%), si consideri il fatto che circa il 67% degli acquisti immobiliari in Italia avvengono tramite mutuo e che l'entità dell'erogazione copre mediamente il 70% del prezzo dell'immobile compravenduto.

I tempi e i modi del rapporto di scambio mutualistico fra socio e cooperativa, che induce la cooperativa stessa, una volta accertata l'entità della domanda, ad organizzarla nel programma edilizio che va ad intraprendere, scongiurano l'effetto spiazzante del differimento fra la richiesta e la disponibilità del prodotto dovuto alla durata del cantiere (le condizioni della domanda riscontrabili alla fine dei lavori non sono, necessariamente, quelle presenti all'inizio dei lavori stessi). Ci facilita, ovviamente, la programmazione, che ha consentito alla Cooperativa di operare con continuità, anche se il volume dell'attività risulta in qualche misura compromesso da carenze strutturali della pubblica amministrazione che vanno a scapito dell'efficienza, dilatando in modo patologico i tempi di istruzione dei piani particolareggiati.

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente il seguente (in Euro):

	31/12/2004	31/12/2003	Variazione
Ricavi netti	25.204.236	25.801.043	(596.807)
Costi esterni	22.133.890	24.490.453	(2.356.563)
Valore Aggiunto	3.070.346	1.310.590	1.759.756
Costo del lavoro	1.207.926	1.124.734	83.192
Margine Operativo Lordo	1.862.420	185.856	1.676.564
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	66.624	99.155	(32.531)
Risultato Operativo	1.795.796	86.701	1.709.095
Proventi diversi	186.887	173.611	13.276
Proventi e oneri finanziari	(392.926)	(8.118)	(384.808)
Risultato Ordinario	1.589.757	252.194	1.337.563
Componenti straordinarie nette	52	715.955	(715.903)
Risultato prima delle imposte	1.589.809	968.149	621.660
Imposte sul reddito	392.018	350.903	41.115
Risultato netto	1.197.791	617.246	580.545



Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente il seguente (in Euro):

	31/12/2004	31/12/2003	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	100.325	115.927	(15.602)
Immobilizzazioni materiali nette	199.445	157.201	42.244
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	13.023.060	869.592	12.153.468
Capitale immobilizzato	13.322.830	1.142.720	12.180.110
Rimanenze di magazzino	61.518.685	57.875.551	3.643.134
Acconti da soci	(27.761.070)	(25.545.124)	(2.215.946)
Altri crediti	5.036.701	5.284.286	(247.585)
Ratei e risconti attivi	619.433	694.051	(74.618)
Attività d'esercizio a breve termine	39.485.360	38.403.564	1.081.796
Debiti verso fornitori	9.353.460	8.749.213	604.247
Acconti	417.197	1.144.261	(727.064)
			1.488.882
Debiti tributari e previdenziali	492.192	208.788	283.404
Altri debiti	39.817.428	28.570.064	11.247.364
Ratei e risconti passivi	19.658	29.297	(9.639)
Passività d'esercizio a breve termine	50.171.546	38.796.423	11.375.123
Capitale d'esercizio netto	(10.686.186)	(392.859)	(10.293.327)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	575.257	503.786	71.471
Altre passività a medio e lungo termine	1.442.579	306.689	1.135.890
Passività a medio lungo termine	2.017.836	810.475	1.207.361
Capitale netto investito	(12.704.022)	(1.203.334)	(11.500.688)
Patrimonio netto	(21.940.745)	(20.726.358)	(1.214.387)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	102	10.845	(10.743)
Posizione finanziaria netta a breve termine	21.321.835	20.776.127	545.708
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(13.322.830)	(1.142.720)	(12.180.110)

Gli acconti versati dai soci per la prenotazione degli alloggi sono stati riclassificati nelle attività d'esercizio a breve termine con il segno meno.

La posizione finanziaria netta al 31/12/2004, era la seguente (in Euro):

	31/12/2004	31/12/2003	Variazione
Depositi bancari	8.620.067	5.339.204	3.280.863
Denaro e altri valori in cassa	53.969	5.047	48.922
Disponibilità liquide	8.674.036	5.344.251	3.329.785
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	12.707.799	15.431.919	(2.724.120)
Debiti verso banche (entro 12 mesi)		43	(43)
Quota a breve di finanziamenti	60.000		60.000
Debiti finanziari a breve termine	60.000	43	59.957
Posizione finanziaria netta a breve termine	21.321.835	20.776.127	545.708
Crediti finanziari	(102)	(10.845)	10.743
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	102	10.845	(10.743)
Posizione finanziaria netta	21.321.937	20.786.972	534.965

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	1.207.926
Costo per servizi	25.506.230
Interessi e oneri finanziari	1.194.211

Ricavi

I ricavi realizzati sono stati di € 25.391.123.

Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato.

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.016.707	234.455	782.252
Assegnazioni e prestazioni a soci	23.617.554	25.566.588	(1.949.034)
Vendite e prestazioni a cooperative e consorzi	569.975	0	569.975
	25.204.236	25.801.043	(596.807)



Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni edificabili e fabbricati da ristrutturare	3.998.943
Altri beni	81.815

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si illustra l'attività di ricerca e sviluppo che, per la peculiare natura dell'attività della cooperativa non riferibile ad una attività di ricerca classica ma piuttosto riferibile alla ricerca della compatibilità ambientale per la realizzazione di prodotti con requisiti tali da garantire la salute, la sicurezza e il benessere dei soci assegnatari.

Attraverso il proprio personale e con l'ausilio di qualche contributo esterno, la cooperativa ricerca costantemente, sottoponendo i risultati a puntuali analisi comparative, tutte le opportunità di nuovi insediamenti residenziali presenti sul territorio in cui esplica la propria azione imprenditoriale, prediligendo ovviamente le zone nei confronti delle quali i soci abbiano già espresso interesse.

Si tratta di un'azione capillare di monitoraggio dell'offerta d'area fabbricabile che muove da soggetti proprietari privati e dalla pianificazione pubblica.

Per dilatare l'operatività della cooperativa e scongiurare gli effetti depressivi dell'attività aziendale che potrebbero determinarsi con la saturazione eventuale dei mercati tradizionali, la ricerca delle opportunità si spinge frequentemente verso località ambite dai soci alla ricerca delle case per villeggiatura sulle coste adriatica e tirrenica.

Criteri seguiti per il conseguimento degli scopi statutari ai sensi ex art. 2545 c.c.

La situazione patrimoniale al 31/12/2004 nei confronti dei soci, cooperative e consorzi, può essere così sinteticamente rappresentata:

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
ATTIVO			
Crediti verso soci:			
Ordinari	102	204	(102)
Immobilizzazioni finanziarie:			
partecipazioni in imprese cooperative e consorzi	20.976	19.976	200
crediti verso imprese cooperative e consorzi	30.000		30.000
Attivo circolante:			
crediti verso cooperative e consorzi	77.743	87.968	(10.225)
crediti verso soci	196.337	939.405	(743.068)
Attività finanziarie:			
partecipazioni (nette) in cooperative e consorzi			
Disponibilità liquide:			
crediti verso consorzi finanziari	720.526	892.380	(171.854)
PASSIVO			
Patrimonio netto	21.940.745	20.726.358	1.214.387
Fondo mutualistico per attività sociale			
Debiti			
prestito sociale	35.944.172	28.495.381	7.448.791

Le principali voci del conto economico relative ai rapporti intrattenuti con i soci e le cooperative e consorzi sono così rappresentate:

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
Valore della produzione:			
Assegnazione alloggi e prestazioni a soci	23.617.554	25.566.588	(1.194.034)
Vendite e prestazioni a cooperative e consorzi	569.975	0	569.975
da imprese cooperative e consorzi	19.132	38.228	(19.096)
interessi da soci	33.919	84.921	(51.002)
interessi da imprese cooperative e consorzi			
Interessi e altri oneri finanziari:			
da soci	1.180.234	940.837	239.397

La missione sociale può essere così sintetizzata:

1; *enunciato*: analizzare la domanda abitativa e concepire i programmi da offrire ai soci che rispondano alle aspirazioni espresse. Guidare i soci, a condizioni vantaggiose rispetto ai parametri di mercato e con prezzi definitivi e trasparenti, all'acquisizione di un prodotto edilizio che costituisca un buon investimento.

2; *enunciato*: favorire la partecipazione dei soci alle fasi istruttorie ed attuative degli interventi, garantendo la possibilità di personalizzare il prodotto tutelando il socio nel rapporto con i fornitori.

3; *enunciato*: realizzare organismi edilizi con criteri ecosostenibili di processo e di prodotto e con requisiti di qualità tali da garantire la salute, la sicurezza e il benessere dei soci assegnatari.

4; *enunciato*: assumere la funzione residenziale in un'accezione estensiva che implichi attenzioni al contesto urbanistico; estendere l'abitabilità all'esterno degli edifici in pertinenze verdi fruibili e non esposte al traffico veicolare.

5; *enunciato*: favorire la partecipazione responsabile dei dipendenti al successo dell'impresa, promuoverne la crescita professionale e valorizzarne le competenze.

6; *enunciato*: concorrere allo sviluppo del movimento cooperativo.

La cooperativa, nel corso dell'esercizio, ha assegnato in proprietà ai soci 131 unità immobiliari (alloggi), 137 autorimesse, con mq 9.394 di pertinenze verdi; ha approntato

per l'uso pubblico aree di parcheggio per una capacità di 526 posti; ha ceduto gratuitamente al demanio pubblico mq 29.233 di verde urbanizzato. Lo scopo sociale può considerarsi conseguito se si apprezza il vantaggio dovuto allo scambio mutualistico, che ha consentito ai soci di realizzare buoni investimenti: i prezzi degli immobili assegnati sono risultati, mediamente, inferiori del 24% rispetto ai prezzi di mercato riferiti ad immobili equiparabili per qualità intrinseche e aspetti contestuali.

Con la concreta attribuzione del vantaggio mutualistico immediato si intende così incluso anche il ristorno previsto all'art. 38 dello statuto sociale. La cooperativa, inoltre, ha adeguatamente assistito i soci nella personalizzazione degli alloggi, tutelando nei rapporti coi fornitori, e nel ricorso a strumenti finanziari, negoziando e convenzionando condizioni favorevoli con gli istituti erogatori. Nel corso dell'esercizio inoltre la Cooperativa ha contratto direttamente mutui per € 717.000 che i soci si sono accollati o si accolleranno al momento del rogito notarile. Al fine di poter meglio valutare gli esiti gestionali e la congruità dell'attività svolta con i soci, qui di seguito si mettono a confronto i prezzi di assegnazione e i prezzi medi ponderati di mercato, tenendo conto che qualità e tipologia dell'offerta Betulla autorizzerebbero il riferimento al valore massimo di mercato, che qui invece è stato prudentemente ridimensionato col metodo seguente:

minimo A; massimo B; medio X; media ponderata $Y = ((X+B)/2)$. I dati sono desunti dalle tabelle pubblicate dall'osservatorio immobiliare Fiap per l'anno 2004, integrate da più puntuali rilevazioni.

2004 - MERCATO IMMOBILIARE REGGIO EMILIA E PROVINCIA NUOVA RESIDENZA DI QUALITÀ - RIFERIMENTO COMPARATIVO

ZONA	€ al mq (mercato) (1)	€ al mq (La Betulla) (2)	Percentuale di risparmio
RE Centro storico (C.so Cairoli)	3.025	2.048	32,30
RE Centro storico (Via Abbadessa)	3.025	2.516	16,83
RE Centro storico (Viale Risorgimento)	2.210	2.042	7,61
RE Roncina	1.960	1.531	21,89
Bagnolo in Piano (espansione sud)	1.885	1.450	23,08
Busana (Cervarezza)	1.695	1.109	34,58
Casalgrande (zona sportiva)	1.895	1.420	25,07
Montecchio Emilia	1.800	1.406	21,89
Rubiera (espansione sud-ovest)	1.890	1.347	24,82
Scandiano (S. Ruffino)	2.525	1.421	43,73
Quattro Castella (Puianello)	1.800	1.549	13,95
Totale	2.156	1.622	24,77

1) prezzi medi ponderati

2) prezzi di assegnazione

Criteri seguiti per l'ammissione di nuovi soci

I soci cooperatori, al 31 dicembre 2004, risultano essere 11.896. Le modalità di ammissione a socio sono formalmente statuite ed applicano il principio della porta aperta stabilito dagli Equitable Pioneers nel 1844. Tutte le persone fisiche, che non abbiano interessi contrastanti con la società, possono essere soci della cooperativa; i casi di esclusione e di decadenza e le possibilità di recesso sono disciplinati nel titolo III dello statuto sociale.

Gestione del prestito sociale

Il prestito sociale raccolto dalla cooperativa, comprensivo degli interessi maturati al 31 dicembre, pari a euro 35.944.172. I soci che concorrono al prestito sono 1.446. Come si può osservare nella situazione patrimoniale, la cooperativa dispone di mezzi propri sufficienti ad assicurare un certo grado di autonomia operativa all'impresa che la dispensano dalla ricerca di fonti finanziarie esterne. Il prestito sociale costituisce un apporto aggiuntivo e il suo ammontare, più che congruo, conferma il rapporto di fiducia fra cooperativa e associati. Il tasso di remunerazione, identico per qualsiasi importo, testimonia la volontà della cooperativa di assegnare pari dignità al piccolo prestatore e la sua entità (3,70%) piuttosto elevata anche rispetto ai normali rendimenti di capitale vincolato, conferma la sua natura di strumento mutualistico.

Il prestito sociale così suddiviso:

Prestito sociale	Percentuale
Soci ordinari N; 1.446	100
Altre categorie di soci	
Totale	100

La composizione del prestito sociale la seguente:

Da 0 a 10 mila €	Da 10 a 30 mila €	Oltre 30 mila €	Totale
N; soci 476 (33%)	N; soci 471 (33%)	N; soci 499 (35%)	1.446
Importo	Importo	Importo	
2.220.157 (6%)	9.162.476 (26%)	23.541.706 (68%)	34.924.339

Rapporti con imprese controllate e collegate

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate.



La societ ha intrattenuto i seguenti rapporti con le societ del gruppo:

Societ	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
TEN		1.720.295				
IMMOBILIARE Srl						
MARLIN Srl		51.000				
ALTEA UNO		780.000				
IMMOBILIARE Srl						
B4 Srl		1.423.262				
BME Srl		410.000				
Totale		4.384.557				

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

La cooperativa, per disposizione statutaria, aderisce alle seguenti Associazioni, concorrendo al finanziamento delle stesse col versamento di contributi annuali cos ripartiti:

Associazione	Importo spettante
Legacoop Nazionale	2.201
Legacoop Emilia Romagna	3.301
Legacoop Reggio Emilia	10.270
A.R.C.Ab. / A.N.C.Ab	20.906

Il contributo dovuto risulta conforme ai criteri e ai parametri stabiliti da deliberazioni assembleari delle associazioni stesse.

Risorse umane

La composizione della forza lavoro la seguente:

Organico	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
Impiegati amministrativi e tecnici	16	16	
	16	16	

Cos suddivisi nei settori aziendali:

Organico	Dirigenti	Settore amministrativo	Settore tecnico	Settore soci
Uomini	1	2	4	
Donne		3	2	4
Totale	1	5	6	4

Per promuovere la formazione di dipendenti, nel corso dell'esercizio stato organizzato un corso di formazione per tutti i dipendenti, divisi in due gruppi, per un importo complessivo di € 18.135; un dipendente ha partecipato ad un corso Master di organizzazione aziendale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La cooperativa ha chiesto ed ottenuto il recesso dalla societ CONSTRUO Cons. Coop.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'analisi delle dinamiche di mercato porta a considerare il periodo che stiamo attraversando come fase di stagnazione, alla quale, secondo gli analisti, seguir fatalmente una contrazione della domanda. Si prevede, per , nel versante dell'offerta, che accanto a dinamiche severe di selezione agiranno spinte anticicliche, con politiche di sostegno dei prezzi. Tali politiche richiederanno necessariamente nuove declinazioni di prodotto su target specifici.

La Betulla, che considera orizzonte della propria missione la condizione di miglior favore da garantire ai soci nell'acquisizione consapevole di un prodotto con elevati requisiti di qualit , non determiner i prezzi in virt delle opportunit di mercato, ma soltanto sulla base di giustificate variabili di costo. Gli indirizzi commerciali della cooperativa cercheranno piuttosto di investire i diversi segmenti della domanda che coprono lo spettro del suo insediamento sociale. La gradualit delle proposte andr dall'offerta di 113 alloggi per la locazione a termine convenzionata (due programmi sono gi in atto a Bagnolo e ad Albinea; altri due, in avanzata fase istruttoria, saranno aperti nel comune di Reggio durante l'esercizio in corso) rivolta a quell'utenza esclusa dalle graduatorie pubbliche e non in grado di accedere al mercato, alle seconde case concepite nelle localit di villeggiatura predilette dai soci. Tutte le proposte, comunque, si atterranno al rispetto di alcuni parametri di qualit che la cooperativa considera scelte culturali irrinunciabili nella concezione del prodotto, vale a dire i principi fondamentali dell'ecompatibilit che tutelano l'integrit della persona e dell'ambiente.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Societ si sta adoperando per l'adeguamento delle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalit ivi indicate.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di cos destinare il risultato d'esercizio:

Utile d'esercizio al 31/12/2004	€	1.197.791
<i>Destinazione:</i>		
¥ a fondo mutualistico 3% art. 11 L. 59/92	€	35.934
<i>Attribuzione:</i>		
¥ a riserva statutaria	€	802.520

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio cos come presentato.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Clarfiorello Fontanesi

PRAGA



PRAGA





PRAGA



PRAGA



PRAGA



PRAGA

BILANCIO AL 31/12/2004

(Gli importi sono espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2004	31/12/2003
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui gi richiamati)	102	204
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	27.018	27.959
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	73.307	87.968
	<u>100.325</u>	<u>115.927</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	35.230	35.230
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	164.215	121.971
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<u>199.445</u>	<u>157.201</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	12.097.900	
b) imprese collegate	67.611	38.251
c) imprese cooperative e consorzi	20.176	19.976
d) altre imprese	345.564	269.466
	<u>12.531.251</u>	<u>327.693</u>
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	2.551.295	
- oltre 12 mesi		
	<u>2.551.295</u>	
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	1.833.262	3.653.553
- oltre 12 mesi		
	<u>1.833.262</u>	<u>3.653.553</u>
c) verso imprese cooperative e consorzi		
- entro 12 mesi	30.000	
- oltre 12 mesi		
	<u>30.000</u>	
d) verso soci		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
e) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	10.576	10.641
	<u>10.576</u>	<u>10.641</u>
	4.425.133	3.664.194
	476.608	463.748
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
	17.432.992	4.455.635
Totale immobilizzazioni	17.732.762	4.728.763
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Aree edificabili e fabbricati da ristrutturare	13.896.841	12.899.989
2) Alloggi in corso di costruzione:		
Alloggi prenotati	17.035.069	
Alloggi non prenotati	5.530.948	22.566.017
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Alloggi finiti da rogitare		
Alloggi prenotati	21.854.382	



Alloggi non prenotati	1.655.270	23.509.652	15.411.561
5) Acconti		1.546.175	1.825.840
		61.518.685	57.875.551
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso imprese cooperative e consorzi			
- entro 12 mesi	77.743		
- oltre 12 mesi			
		77.743	
5) Verso soci			
- entro 12 mesi	181.136		861.254
- oltre 12 mesi	15.201		78.151
		196.337	939.405
5-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	282.894		667.752
- oltre 12 mesi			
		282.894	667.752
5-ter) Per imposte anticipate			
- entro 12 mesi	798		
- oltre 12 mesi			
		798	
6) Verso altri			
- entro 12 mesi	68.997		101.727
- oltre 12 mesi			
		68.997	101.727
		626.769	1.708.884
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese cooperative e consorzi			
4) Altre partecipazioni			
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)			
6) Altri titoli		12.707.799	15.431.919
		12.707.799	15.431.919
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	7.899.541		4.446.824
2) Assegni		48.720	
3) Denaro e valori in cassa		5.249	5.047
4) Crediti verso consorzi finanziari		720.526	892.380
		8.674.036	5.344.251
Totale attivo circolante		83.527.289	80.360.605
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	619.433		694.051
		619.433	694.051
Totale attivo		101.879.586	85.783.623

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

31/12/2004 31/12/2003

A) Patrimonio netto

I. Capitale	395.191	360.342
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserve di rivalutazione	104.276	104.276
IV. Riserva legale	3.447.414	3.261.976
V. Riserve statutarie		

PRAGA



DRESDA



DRESDA



DRESDA





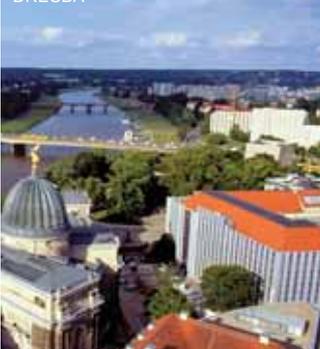
DRESDA



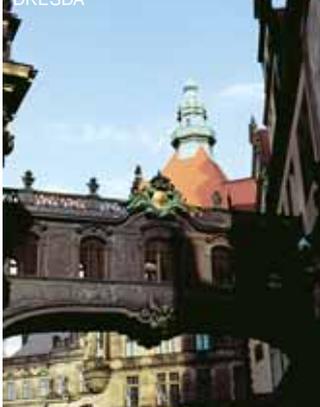
DRESDA



DRESDA



DRESDA



DRESDA



VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		16.795.962
VII. Altre riserve		16.382.407
Riserva straordinaria art.12 L.904/77		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.		
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento EURO		
Conto personalizzabile		
Conto personalizzabile		
Conto personalizzabile		
Altre...	111	111
		111
		111
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile d'esercizio	1.197.791	617.246
IX. Perdita d'esercizio	()	()
Acconti su dividendi	()	()
Copertura parziale perdita d'esercizio		
Totale patrimonio netto	21.940.745	20.726.358
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte	137.129	184.946
3) Altri	58.857	61.083
4) Fondo mutualistico per attivit sociali		
Totale fondi per rischi e oneri	195.986	246.029
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	575.257	503.786
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	60.000	43
- oltre 12 mesi		
	60.000	43
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
6) Acconti		
- entro 12 mesi	28.178.267	26.689.385
- oltre 12 mesi		
	28.178.267	26.689.385
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	9.353.460	8.749.213
- oltre 12 mesi	1.246.593	60.660
	10.600.053	8.809.873
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		



9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
10) Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
11) Debiti verso cooperative e consorzi		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	440.206	157.232
- oltre 12 mesi		
	440.206	157.232
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	51.986	51.556
- oltre 12 mesi		
	51.986	56.556
14) Debiti per prestito sociale		
- entro 12 mesi	35.944.172	28.495.381
- oltre 12 mesi		
	35.944.172	28.495.381
15) Debiti verso soci		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
16) Altri debiti		
- entro 12 mesi	3.873.256	74.683
- oltre 12 mesi		
	3.873.256	74.683
Totale debiti	79.147.940	64.278.153
E) Ratei e risconti		
- aggio sui prestiti		
- vari	19.658	29.297
	19.658	29.297
Totale passivo	101.879.586	85.783.623

CONTI D ORDINE	31/12/2004	31/12/2003
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi		
2) Sistema improprio degli impegni	9.942.352	8.271.785
3) Sistema improprio dei rischi		
4) Beni di terzi in leasing	2.213.298	2.946.058
Totale conti d ordine	12.155.650	11.217.843

CONTO ECONOMICO	31/12/2004	31/12/2003
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.204.236	25.801.043
2) Variazione delle rimanenze di alloggi in corso di costruzione:		
alloggi prenotati (3.898.523)		
alloggi non prenotati (1.273.620) (5.172.143)		3.774.609
3) Variazioni delle rimanenze di alloggi finiti		
alloggi prenotati 8.691.396		
alloggi non prenotati (593.305) 8.098.091		(5.568.097)
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari 186.887		173.611
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	186.887	173.611
Totale valore della produzione	28.317.071	24.181.166





BERLINO

BERLINO



BERLINO



BERLINO

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

7) Per servizi 25.506.230 25.381.217

8) Per godimento di beni di terzi 496.359 497.390

9) Per il personale

a) Salari e stipendi 863.730 813.656

b) Oneri sociali 248.415 233.003

c) Trattamento di fine rapporto 77.232 73.586

d) Trattamento di quiescenza e simili

e) Altri costi 18.549 4.489

1.207.926 1.124.734

10) Ammortamenti e svalutazioni

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali 27.053 25.376

b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali 39.571 73.779

c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide 66.624 99.155

11) Variazioni delle rimanenze di aree edificabili (996.852) (3.341.875)

12) Accantonamento per rischi

13) Altri accantonamenti 50.000

14) Oneri diversi di gestione 54.101 110.233

Totale costi della produzione 26.334.388 23.920.854

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B) 1.982.683 260.312

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate

- da imprese collegate

- da imprese cooperative e consorzi

- altri 13.850 49.642

13.850 49.642

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

- da imprese controllate 7.608

- da imprese collegate 104.510 128.759

- da imprese cooperative e consorzi

- da soci

- altri 12.550

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni 13.784

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante 435.860 482.579

d) proventi diversi dai precedenti:

- da imprese controllate

- da imprese collegate

- da imprese cooperative e consorzi

- da soci

- altri 225.673 259.189

787.435 883.077

801.285 932.719

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- da imprese controllate

- da imprese collegate

- da imprese cooperative e consorzi

- da soci 1.180.234 940.837

- altri 13.977

1.194.211 940.837

17-bis) Utili e Perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari (392.926) (8.118)

D) Rettifiche di valore di attivit finanziarie

18) Rivalutazioni:

a) di partecipazioni



b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni		6.260
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		6.260
Totale rettifiche di valore di attivit finanziarie		(6.260)
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi:		
- plusvalenze da alienazioni verso soci		
- plusvalenze da alienazioni verso cooperative e consorzi		
- varie	1	52
		736.636
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni verso terzi		
- minusvalenze da alienazioni verso soci		
- minusvalenze da alienazioni verso cooperative e consorzi		
- Acc.to fondo riserva indivisibile art. 12 L. 904/77		
- imposte esercizi precedenti		14.421
- varie		14.421
Totale delle partite straordinarie	52	722.215
Risultato prima delle imposte (A-B-C-D-E)	1.589.809	968.149
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	392.018	165.957
b) Imposte differite (anticipate)		184.946
	392.018	350.903
23) Utile dell'esercizio	1.197.791	617.246

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Clarfioello Fontanesi

BERLINO



BERLINO



BERLINO



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI SINDACI SUL BILANCIO AL 31/12/2004 AI SENSI DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE

Ai soci della Cooperativa

Premessa

Con l'entrata in vigore del decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 6, che ha apportato fondamentali modifiche al diritto societario, anche le funzioni del Collegio Sindacale sono cambiate in quanto, per le Societ di capitali e per le cooperative, come la Vostra, sono state attribuite le funzioni di vigilanza, mentre le funzioni di controllo contabile sono state attribuite ad un revisore contabile.

Funzioni di vigilanza

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione utilizzando, nell'espletamento dell'incarico, i suggerimenti indicati nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Del nostro operato Vi diamo atto con quanto segue.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, oppure analizzato i relativi verbali in caso di nostra assenza, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni. A tale riguardo Vi evidenziamo che non abbiamo particolari indicazioni da formulare. Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione,

mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo particolari osservazioni da riferire. Abbiamo incontrato il soggetto incaricato del controllo contabile e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione. Non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile né esposti da parte di terzi. Prendiamo atto che, come riportato nella nota integrativa, la Cooperativa ha recepito nel proprio statuto le clausole di cui all'art. 2514 c.c. ed ha presentato in data 25/03/2005 domanda di iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative come previsto dall'art. 2512 del codice civile, alla sezione Cooperative a mutualità prevalente, categoria Cooperative edilizie di abitazione.

Lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci trova la sua espressione nel conto economico all'interno della voce A1 — ricavi delle vendite e delle prestazioni. Gli Amministratori in nota integrativa hanno attestato la condizione di prevalenza ai sensi dell'art. 2512 e 2513 del C.C. che risulta per l'esercizio 2004 pari al 93,71%.

Condividiamo i criteri seguiti nella gestione sociale per il raggiungimento dello scopo mutualistico, così come esposto in nota integrativa, ai sensi dell'art. 2 L. 59/92 e dell'art. 2545 del c.c.

Relativamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, in aggiunta a quanto precede, Vi informiamo di aver vigilato sull'impostazione generale dato allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del codice civile.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

In considerazione di quanto in precedenza evidenziato, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, così come redatto dagli Amministratori.

Reggio Emilia, 10 Aprile 2005

I SINDACI

Dott. Werther Badodi (Presidente) - Rag. Daniela Cervi - Dott. Romeo Grassi



APPARTAMENTI IN VIA ROMA FUNZIONALI, COMODI AL METRÓ, PER ABITARE, PER MUOVERSI



Iride è l'accostamento prodigioso di colori distinti che sfumano l'uno nell'altro.

Come gli scarti cromatici nello spettro dell'arcobaleno, anche la mobilità e la quiete non sono necessariamente in conflitto.

"Iride" è la denominazione dell'insediamento residenziale che B4 Immobiliare propone in Cavriago di Reggio Emilia e che compenetra le due esigenze: la necessità di spostarsi agevolmente e quella di garantire alla privacy domestica un comfort ottimale in un ambito ur-

bano appartato e dotato di verde. Il complesso prospetta su via Roma, in prossimità della stazione ferroviaria della linea Reggio - Ciano, che connette Cavriago alla città e alla Val d'Enza: una dotazione infrastrutturale che gli strumenti urbanistici dei comuni interessati intendono riqualificare, perché assuma valenze di metropolitana di superficie. Iride, che comprende 48 alloggi con le relative autorimesse, si porge come episodio costruttivo attento al contesto, che crea una zona verde protetta al servizio dell'abitato, saldandosi ai percorsi pedonali esi-

stenti o previsti dal piano regolatore.

Secondo il progetto dello studio Archetipo, "Iride" traduce una volontà compositiva di segno razionale e funzionale espressa in forme semplici e si avvale consapevolmente dei materiali costruttivi tipici della nostra tradizione.

Gli scorci ritmati, i punti d'incontro, le quinte che danno spessore ai vuoti sono gli elementi che conferiscono alle architetture particolari suggestioni plastiche.



**UN PARADISO
VERDE PER LE
VOSTRE VACANZE,
PER IL VOSTRO
BENESSERE**

Nella pregiata stazione termale dell'Appennino reggiano, La Betulla prosegue il proprio programma con una nuova palazzina da 7 alloggi coperta in ardesia e a spioventi acuti. Le palazzine hanno il tetto a mansarda e le travature in legno a vista. Zona appartata, comoda ai servizi.

NOVOBORGO

A CASTELNUOVO NE' MONTI

Un piccolo borgo residenziale che guarda la Pietra di Bismanova, il monumento dell'alta Val di Secchia, crisma d'identità dell'Appennino Reggiano. La Betulla interviene in Castelnuovo ne' Monti nella zona "ente fiera", servita da Via Alessandrini, proponendo un complesso integrato di fabbricati dove gli slarghi e i camminamenti realizzano gli spazi necessari alla vita di relazione dei residenti.

Fra i singoli corpi di fabbrica hanno luogo i rapporti di scam-

bio mutualistico propri del borgo montano.

"Novoborgo" contempla 42 alloggi (18 saranno realizzati nel primo stralcio).

Si tratta di unità di diverse dimensioni, concepite per rispondere a tutte le voci della domanda (giovani coppie, anziani, nuclei familiari numerosi) e favorire così un insediamento socialmente composito. L'orografia del sito ha suggerito ai progettisti una disposizione "a cortina" degli edifici che valorizza gli spazi comuni, intensi come soggiorni all'aperto do-

tati di tavoli e sedute. Il progetto ripropone connotati architettonici e tipologici tradizionali, tipici di Castelnuovo ne' Monti, e contribuisce alla riqualificazione dell'area conferendole una spiccata identità urbana con le caratteristiche del borgo che alludono a più antichi insediamenti. La modulazione dei colori degli intonaci favorisce l'apprezzamento dei singoli elementi architettonici e scandisce l'immagine unitaria.

I parcheggi sono localizzati a margine, secondo modalità d'accesso che riservano l'area centrale all'uso pedonale.

Oltre agli spazi arredati d'interesse pubblico (la corte e i camminamenti) ci sono giardini privati di pertinenza delle singole unità abitative.



STATUTO SOCIALE

Approvato dall'assemblea straordinaria dei soci del 22-12-2004

STATUTO TITOLO I DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA Art. 1 - DENOMINAZIONE E SEDE

È costituita la Società Cooperativa edilizia denominata "COOPERATIVA EDILIZIA DEL COMPRESORIO DI REGGIO EMILIA LA BETULLA - società cooperativa" abbreviabile anche in "LA BETULLA Società Cooperativa".

La Cooperativa ha sede in Reggio Emilia.

La Cooperativa potrà istituire e sopprimere, con delibera dei competenti Organi statutari a norma di legge, sedi secondarie, succursali, agenzie e rappresentanze anche altrove.

Art. 2 - DURATA

La Cooperativa ha durata fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere prorogata con delibera dell'Assemblea Straordinaria.

TITOLO II SCOPO - OGGETTO Art. 3 - SCOPO

La Cooperativa è retta e disciplinata dai principi della mutualità senza fini di speculazione privata. Lo scopo che i soci della Cooperativa intendono perseguire è quello di ottenere, tramite la gestione in forma associata, la soluzione più vantaggiosa al problema abitativo attraverso l'assegnazione in proprietà della casa oppure l'assegnazione in godimento a proprietà indivisa o in locazione anche con patto di futura vendita. Lo scopo della cooperativa è inoltre quello di migliorare la condizione abitativa del socio nel tempo, con nuove più esaurienti soluzioni relative alla tipologia, dimensione, localizzazione od altro fattore, senza quindi esaurire il rapporto societario con la prima assegnazione.

La Cooperativa promuove la crescita culturale, l'attività ricreativa e mutualistica in genere a favore dei soci e delle loro famiglie.

La Cooperativa si propone di partecipare al rafforzamento e allo sviluppo del movimento cooperativo italiano.

Essa aderisce alla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue e, su deliberazione del Consiglio di Amministrazione, potrà aderire ad Associazioni territoriali e settoriali del movimento cooperativo, nonché ad altri organismi economici o sindacali di natura mutualistica.

La cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non soci. Riguardo ai rapporti mutualistici la cooperativa deve rispettare il principio della parità di trattamento tra i soci cooperatori.

Art. 4 - OGGETTO

La cooperativa, con riferimento ai requisiti e agli interessi dei soci, ha per oggetto principalmente l'assegnazione ai soci, in proprietà od altro diritto reale, in godimento, ovvero in locazione e ulteriori forme contrattuali, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della cooperativa, nonché in via accessoria o strumentale attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale. Per la costruzione e l'acquisto delle case da assegnare ai soci la cooperativa si avvarrà, a seconda delle categorie dei soci assegnatari, sia del credito previsto dalle leggi vigenti in materia di edilizia popolare ed economica, che del credito ordinario ed, anche stimolando lo spirito di previdenza dei soci, dell'apposito risparmio dei medesimi.

In via accessoria o strumentale la cooperativa si occuperà inoltre della gestione dell'insieme di strutture e servizi che possano favorire la fruizione dell'immobile, l'integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute dei soci stessi, inoltre, di attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale che favoriscano il miglioramento della qualità degli insediamenti urbanistici, attraverso la costruzione di opere infrastrutturali e l'istituzione e la gestione ed il miglioramento dei servizi connessi ai bisogni abitativi dei soci e delle loro famiglie.

Per la realizzazione delle finalità che ne costituiscono l'oggetto sociale, la cooperativa può compiere tutti i contratti, le operazioni o atti di natura immobiliare, mobiliare e finanziaria ed avvalersi di tutti gli strumenti, rapporti ed apporti previsti o ammessi dalle disposizioni in vigore; in particolare, la cooperativa potrà anche e tra l'altro:

- 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 immobili, anche se locati ed anche da demolire, risanare, ristrutturare o completare, e costituire o acquisire l'usufrutto sugli stessi;
- costruire ed effettuare interventi di manutenzione, recupero, ricostruzione di immobili, e di riqualificazione urbana, sia mediante appalto ad imprese di costruzione, che acquistando direttamente i materiali, i componenti e gli impianti necessari per la loro realizzazione e manutenzione o recupero, sia direttamente in economia;
- contrarre mutui e finanziamenti di altra natura, anche con garanzia ipotecaria, e compiere tutte le operazioni bancarie e finanziarie finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale, comprese l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari e la emissione di cambiali;
- stipulare contratti di assicurazione, sia nell'interesse della cooperativa che dei soci;
- effettuare anticipazioni finanziarie ai soci in quanto necessari per il conseguimento dell'oggetto sociale;
- concedere ed ottenere avalli, fidejussioni, ipoteche ed analoghe garanzie nell'interesse della cooperativa o dei soci o di altre cooperative, purché relative ad operazioni finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale;
- avvalersi di tutte le agevolazioni vigenti in materia di edilizia residenziale e non residenziale, con l'osservanza delle condizioni e dei vincoli previsti dalle disposizioni che le disciplinano; in particolare, qualora richiesto dalla disposizione agevolativa, non assegnare in proprietà ai soci né alienare, se non nei limiti ed alle condizioni eventualmente previsti, le abitazioni destinate all'assegnazione in godimento a tempo indeterminato, e, nei limiti del periodo convenzionato, anche per quelle a tempo determinato, trasferendone la proprietà, in caso di liquidazione o scioglimento della società all'ente indicato dalla medesima disposizione agevolativa ed alle condizioni previste dalle disposizioni che disciplinano tali trasferimenti;
- prestare ai soci, tramite società partecipate e non, servizi diretti a soddisfare bisogni di natura amministrativa, culturale, sociale e ricreativa quali ad esempio: prestazioni di natura condominiale, attività ricreative e culturali, campi gioco, centri per utenze deboli quali

- anziani, disabili, famiglie in difficoltà e simili;
- ricevere prestiti dai soci destinati al conseguimento dell'oggetto sociale nei limiti ed alle condizioni previste dal successivo articolo 17 e dal regolamento sul prestito sociale in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia e in particolare alle disposizioni definite dall'art. 11 del D. Lgs. 1/09/93 n° 385 e successive modificazioni e integrazioni;
- assumere interessenze e partecipazioni in altre imprese sotto qualsiasi forma costituite, consorzi e associazioni, a scopo di stabile investimento e non di collocamento sul mercato;
- alienare a soci e a terzi le unità immobiliari;
- consorzarsi anche eventualmente senza la costituzione di un'organizzazione con attività esterna, con altre cooperative per lo svolgimento e il coordinamento delle attività e dei servizi di comune interesse;
- quale attività strumentale non prevalente assumere partecipazioni in società cooperative, anche sociali ai sensi dell'art. 11 della L.381/91 e consorzi di cooperative che svolgano attività di effettiva rilevanza per il conseguimento dell'oggetto sociale, concedendo eventualmente finanziamenti al fine dello sviluppo della loro attività;
- partecipare a gruppi cooperativi paritetici di cui all'articolo 2545 septies del codice civile;
- aderire ad associazioni, fondazioni ed enti allo scopo di facilitare il conseguimento dell'oggetto sociale;
- promuovere e partecipare a studi tecnici, economici, finanziari, rivolti al progresso dell'edilizia residenziale;
- promuovere e realizzare ricerche, studi, esperimenti e impianti per lo sfruttamento e l'impiego di energia alternativa, nonché sperimentare e realizzare nuove tecnologie e tipologie di costruzione;
- adottare procedure di programmazione pluriennale finalizzate allo sviluppo o all'ammodernamento aziendale, da finanziare con l'emissione, a norma dell'art.5 della Legge n.59 del 1992, di azioni di partecipazione cooperativa;
- emettere gli strumenti finanziari previsti dal Titolo IV del presente statuto.

TITOLO III SOCI COOPERATORI Art. 5 - REQUISITI DEI SOCI

Il numero dei soci è illimitato e non può essere inferiore al numero minimo richiesto per legge o per la iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi. Possono essere soci le persone fisiche, che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Società, che non esercitino in proprio imprese identiche o affini con quella della Società e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della Società. I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la Società si avvalga non costituiscono requisiti per la assunzione della qualità di socio, ma unicamente per beneficiare delle attività e servizi mutualistici realizzati con il ricorso a tali agevolazioni. Gli Amministratori possono accettare la domanda di ammissione presentata da persone giuridiche, purché non esercitino in proprio imprese concorrenziali o in contrasto con gli interessi della cooperativa.

Art. 6 - DOMANDA DI AMMISSIONE A SOCIO

Chi intende essere ammesso come socio dovrà presentare al consiglio d'amministrazione domanda scritta, che dovrà contenere:

- nome, cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, residenza, domicilio, professione, codice fiscale e, se diverso dal domicilio, il luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della Società;
- l'ammontare della quota che si propone di sottoscrivere, nella misura stabilita dall'assemblea dei soci entro i limiti di legge;
- la dichiarazione di attenersi al presente statuto, ai regolamenti, dei quali dichiara di aver preso visione, ed alle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali.

Nella domanda di ammissione presentata da persone giuridiche devono essere riportati, in sostituzione dei dati elencati al punto 1) del comma 1, la denominazione della società, la sede legale, l'oggetto sociale, il cognome e nome delle persone che ne hanno la rappresentanza legale ed il codice fiscale ed allegata copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente nonché l'estratto della deliberazione di adesione alla Società assunta dall'organo statutariamente competente, contenente la dichiarazione di conoscenza ed integrale accettazione dello Statuto e dei Regolamenti della Società.

Il consiglio d'amministrazione, accertata l'esistenza dei requisiti di cui all'art. 5 del presente statuto e l'inesistenza di cause di incompatibilità ivi indicate, delibera sulla domanda e stabilisce le modalità ed i termini per il versamento del capitale sociale.

La delibera d'ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli amministratori nel libro soci dopo che da parte del nuovo ammesso sia stato effettuato il versamento del capitale sociale secondo le modalità e nei termini definiti dalla delibera di ammissione. Trascorso un mese dalla data di comunicazione d'ammissione senza che sia stato effettuato detto versamento, la delibera diventerà inefficace.

In caso di rigetto della domanda d'ammissione, il consiglio di amministrazione deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso, l'aspirante socio può, entro sessanta giorni dalla comunicazione, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci l'assemblea dei soci in occasione della sua prima successiva convocazione.

Nel caso di deliberazione assembleare difforme da quella del consiglio di amministrazione, quest'ultimo è tenuto a recepire quanto stabilito dall'assemblea con deliberazione da assumersi entro trenta giorni dalla data dell'assemblea stessa.

Il consiglio di amministrazione illustra nella relazione al bilancio le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci.

Art. 7 - CARATTERISTICHE DELLE QUOTE

Il capitale sociale dei soci cooperatori è costituito da quote che sono sempre nominative e non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli, né essere cedute con effetto verso la cooperativa, fatto salvo quanto previsto all'art.2530, sesto comma del c.c..

Art. 8 - OBBLIGHI DEI SOCI

I soci cooperatori sono obbligati:

- al versamento della quota sottoscritta con le modalità e nei termini stabiliti dal consiglio

STATUTO

- di amministrazione;
- all'osservanza dello statuto, dei regolamenti interni e delle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali;
 - a rispettare puntualmente gli impegni assunti con gli atti contrattuali che disciplinano i rapporti in corso con la Società aventi natura corrispettiva, obbligatoria e continuativa, nonché al versamento degli apporti finanziari e dei corrispettivi relativi ai programmi costruttivi a cui partecipino, con le modalità previste delle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali.

Per tutti i rapporti con la cooperativa il domicilio dei soci è quello risultante dal libro soci. La variazione del domicilio del socio ha effetto dalla ricezione della relativa comunicazione da effettuarsi con lettera raccomandata alla cooperativa entro novanta giorni.

Art. 9 - DIRITTI DEI SOCI

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, 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'esame deve essere svolto attraverso un rappresentante, eventualmente assistito da un professionista di sua fiducia.

Tali diritti non spettano ai soci in mora per la mancata esecuzione dei conferimenti o inadempienti rispetto alle obbligazioni contratte con la società.

Art. 10 - PERDITA DELLA QUALITÀ DI SOCIO

La qualità di socio cooperatore si perde per recesso, esclusione, per causa di morte o scioglimento nel caso di persone giuridiche, enti o associazioni.

Art. 11 - RECESSO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2532 c.c., oltre che nei casi previsti dall'art. 2437 c.c., può recedere il socio cooperatore:

- che abbia perduto i requisiti per l'ammissione;
- che non si trovi più in grado di partecipare al raggiungimento degli scopi sociali;

La domanda di recesso deve essere comunicata con raccomandata alla cooperativa.

Il consiglio di amministrazione deve esaminarla entro sessanta giorni dalla ricezione, verificando se ricorrano i motivi che, a norma della legge e del presente statuto, legittimano il recesso. Qualora i presupposti del recesso non sussistano, il consiglio di amministrazione deve darne immediatamente comunicazione al socio.

Il recesso ha effetto, sia per quanto riguarda il rapporto sociale che per il rapporto mutualistico, dalla data della delibera di accoglimento della domanda.

Art. 12 - ESCLUSIONE

L'esclusione del socio, oltre che nei casi previsti dalla legge, può essere deliberata dal consiglio d'amministrazione allorché:

- commetta gravi inadempienze delle obbligazioni che derivano dalla legge, dal presente statuto, dai regolamenti sociali, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali nonché dalle obbligazioni che derivano dal rapporto mutualistico;
- senza giustificato motivo e pur dopo formale intimazione scritta, non esegua in tutto o in parte il versamento della partecipazione sottoscritta o non adempia puntualmente alle obbligazioni assunte a qualunque titolo nei confronti della Società o si renda moroso, in tutto o in parte, nel versamento degli importi dovuti;
- non possieda o abbia perduto i requisiti previsti per la partecipazione alla società;
- il socio, senza essere autorizzato dal consiglio d'amministrazione, svolga o si accinga a svolgere, in proprio o in qualsiasi forma per conto di imprese terze, attività in concorrenza o contraria agli interessi sociali;
- venga dichiarato interdetto, inabilitato o fallito;
- il socio persona giuridica si trovi in stato di liquidazione, fallimento o qualsiasi altra procedura concorsuale;
- il socio, per fatto ad esso imputabile, arrechi danni gravi alla cooperativa, anche ledendone, in qualsiasi modo, verso soggetti terzi, l'immagine pubblica;
- abbia variato il domicilio senza darne comunicazione alla cooperativa, ai sensi dell'art. 8 secondo comma dello statuto, rendendosi irreperibile ai fini delle comunicazioni sociali per almeno due volte.

Lo scioglimento del rapporto sociale per esclusione ha effetto dalla annotazione nel libro soci e determina anche la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti.

Art. 13 - CONTROVERSIE IN MATERIA DI RECESSO ED ESCLUSIONE

Le delibere prese in materia di recesso ed esclusione, debbono essere comunicate ai soci che ne sono l'oggetto, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 14 - LIQUIDAZIONE

I soci cooperatori receduti od esclusi hanno soltanto il diritto al rimborso del capitale sottoscritto e versato, eventualmente rivalutato ai sensi dell'art. 7 della legge n° 59/1992.

La liquidazione, eventualmente ridotta in proporzione alle perdite imputabili al capitale, avrà luogo sulla base del bilancio dell'esercizio nel corso del quale lo scioglimento del rapporto sociale, limitatamente al socio, diventa operativo.

Il pagamento, salvo il diritto di ritenzione spettante alla cooperativa fino a concorrenza di ogni proprio eventuale credito liquido, deve essere effettuato entro i centottanta giorni successivi all'approvazione del predetto bilancio.

I soci receduti o esclusi avranno altresì, diritto alla quota dei dividendi eventualmente maturati e deliberati, relativi al bilancio dell'esercizio nel quale lo scioglimento del rapporto sociale diventa operativo.

Art. 15 - MORTE DEL SOCIO

In caso di morte del socio cooperatore gli eredi conseguono il diritto al rimborso del capitale da lui effettivamente versato ed eventualmente attribuito a titolo di rivalutazione e di ritorno nonché al pagamento dei dividendi maturati, nella misura e con le modalità previste nel precedente articolo 14.

Gli eredi del socio cooperatore dovranno presentare, unitamente alla richiesta di liquidazione del capitale, atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto notorio dal quale risulti chi sono gli aventi diritto e la nomina di un unico delegato alla riscossione.

Al socio deceduto assegnatario in godimento di un'abitazione di proprietà della Società, si sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, o, in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato al quale, con sentenza del Tribunale, sia stata destinata l'abitazione del socio defunto; in mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato al convivente more uxorio ed agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi da almeno due anni alla data del decesso; la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto. La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Società; quella nella qualità di assegnatario, al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione della stessa.

Al socio deceduto prenatario o assegnatario in proprietà di un'abitazione la cui proprietà non sia stata trasferita con atto pubblico può sostituirsi, nella qualità di socio e di prenatario o assegnatario, la persona che, per disposizione testamentaria o in applicazione delle disposizioni che regolano le successioni, avrebbe ereditato la proprietà dell'abitazione prenotata o assegnata; la sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Società; quella nella qualità di prenatario o assegnatario, al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione della stessa. Analoga disciplina si applica al socio deceduto prenatario o assegnatario in proprietà di un immobile con destinazione non residenziale.

Qualora esistano più persone che, ai sensi dei commi precedenti, abbiano la stessa facoltà o diritto nella sostituzione del socio defunto, le medesime devono indicare, con atto scritto autenticato da un notaio, quella che, tra di esse, può richiedere tale sostituzione, con rinuncia da parte delle altre.

La sostituzione del socio defunto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per la sua esclusione di diritto dalla Società o sia stato avviato il procedimento di esclusione; qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della Società, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale, interessi ed eventuali spese.

Il certificato di morte del socio deceduto, la documentazione dalla quale risulti la esistenza delle persone che possono sostituirlo ai sensi dei commi precedenti, la eventuale indicazione della persona che richiede di sostituire il socio deceduto nonché la richiesta, da parte di tale persona, di sostituzione del socio deceduto, che deve rispettare le modalità richieste per l'ammissione a socio devono essere inviati alla Società, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per consegna diretta con ritiro della relativa ricevuta, entro 6 mesi dalla data del decesso. Trascorso inutilmente tal termine ove non sia possibile procedere con la sostituzione del socio deceduto la partecipazione del socio deceduto è liquidata ai sensi del presente statuto ed i rapporti mutualistici eventualmente esistenti fra il socio deceduto e la Società sono risolti.

Art. 16 - PRESCRIZIONE DEI DIRITTI

I soci receduti od esclusi e gli eredi del socio deceduto dovranno richiedere il rimborso del capitale loro spettante entro i cinque anni dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio nel quale lo scioglimento del rapporto sociale è divenuto operativo.

Le quote per le quali non sarà richiesto il rimborso nel termine suddetto saranno devolute, con deliberazione del consiglio di amministrazione, al fondo di riserva legale.

Art. 17 - PRESTITO SOCIALE

I prestiti effettuati dai soci alla cooperativa rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale.

I prestiti possono essere con restituzione a vista o vincolati per un determinato periodo di tempo; le remunerazioni riconosciute sui prestiti sono differenziate in modo da privilegiare, per la loro maggiore utilità per la cooperativa e maggiore coerenza con le proprie finalità, i prestiti vincolati, anche attraverso l'abbinamento del vincolo temporale alla possibilità di ottenere la restituzione a vista di una parte del prestito.

Gli interessi corrisposti sui prestiti dei soci persone fisiche e l'importo complessivo dei prestiti effettuati da ciascun socio persona fisica non possono superare i limiti massimi in vigore per l'applicazione delle agevolazioni fiscali che li riguardano.

La raccolta del risparmio non è consentita nei confronti dei soci che siano iscritti nel libro dei soci da meno di tre mesi, e, deve essere conforme alle disposizioni di legge, tempo per tempo vigenti, che pongano criteri e limiti di natura patrimoniale.

I prestiti sono utilizzati dalla cooperativa unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale, nei termini e con modalità compatibili con le remunerazioni riconosciute ai soci che li hanno effettuati e con le scadenze previste per il loro rimborso.

Le modalità di raccolta e di restituzione dei prestiti sono disciplinate da un apposito regolamento, predisposto dal consiglio di amministrazione ed approvato dall'assemblea. Le remunerazioni e le altre condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono determinate ed aggiornate dal consiglio di amministrazione, nei limiti di legge, così come le condizioni contrattuali la cui definizione ed aggiornamento sono ad essi demandate dal predetto regolamento; le modifiche al regolamento sono comunicate ai soci depositanti con le modalità stabilite dal regolamento medesimo. Il regolamento ed il foglio illustrativo analitico relativo alle condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono affissi presso la sede della cooperativa; il foglio illustrativo è consegnato a ciascun depositante all'atto dell'apertura del deposito, unitamente a copia del relativo contratto.

I prestiti direttamente collegati alla realizzazione di specifici programmi o alla fruizione di specifici servizi sono disciplinati dal regolamento e dallo specifico contratto che ne definisce modalità, condizioni e termini di realizzazione o di fruizione.

Non costituiscono finanziamenti né raccolta di risparmio i depositi vincolati infruttiferi versati dai soci assegnatari o fruitori di particolari servizi e prestazioni la cui restituzione possa avvenire soltanto alla conclusione del rapporto instaurato con la cooperativa. Tali depositi sono disciplinati dal regolamento relativo al servizio o all'attività ai quali sono collegati o dal contratto che disciplina il rapporto instaurato fra la cooperativa ed il socio.

TITOLO IV SOCI FINANZIARI Art. 18 - STRUMENTI FINANZIARI

Possono essere ammessi alla cooperativa soci finanziari ai sensi dell'art. 2526 c.c..

Rientrano in tale categoria anche i sottoscrittori delle azioni di partecipazione cooperativa di cui agli artt. 5 e 6 della legge n. 59/92.

Oltre a quanto espressamente stabilito dal presente Titolo, ai soci finanziari si applicano le disposizioni sulla società per azioni in materia di conferimenti e di azioni, in quanto compatibili con la natura del rapporto. Non si applicano le disposizioni concernenti i soci cooperatori, se non in quanto compatibili con la disciplina prevista dal presente titolo e dalle disposizioni sulla società per azioni in materia di conferimenti e di azioni.

Le azioni dei soci finanziari sono indivisibili e conferiscono ai loro possessori uguali diritti

STATUTO

in conformità al presente Statuto. Si possono tuttavia creare categorie di azioni dei soci finanziatori dotati di diritti diversi anche per quanto concerne la incidenza delle perdite. In tal caso la Società, nei limiti imposti dalla legge e dal presente Statuto, può determinare il contenuto delle azioni delle diverse categorie. Tutte le azioni dei soci finanziatori appartenenti ad una medesima categoria conferiscono uguali diritti. L'emissione delle azioni destinate ai soci finanziatori deve essere disciplinata con deliberazione dell'assemblea straordinaria con la quale devono essere stabiliti l'importo complessivo dell'emissione e i diritti patrimoniali e amministrativi attribuiti ai portatori dei titoli emessi.

Con delibera dell'assemblea straordinaria la cooperativa può altresì emettere obbligazioni nonché strumenti finanziari di debito, diversi dalle obbligazioni ai sensi degli artt. 2410 e seguenti del codice civile.

Art. 19 - AZIONI DI PARTECIPAZIONE COOPERATIVA

La cooperativa, con deliberazione dell'assemblea ordinaria, può adottare procedure di programmazione pluriennale finalizzate allo sviluppo e all'ammodernamento aziendale, secondo quanto stabilito dall'art. 5, L. 31 gennaio 1992, n. 59.

In tal caso la cooperativa, ricorrendone le condizioni e secondo le disposizioni vigenti, può emettere azioni di partecipazione cooperativa, anche al portatore se interamente liberate, prive del diritto di voto e privilegiate nella ripartizione degli utili. Il privilegio opera comunque in misura non superiore a due punti percentuali rispetto alla remunerazione delle azioni dei soci cooperatori stabilita dall'assemblea ordinaria dei soci.

L'emissione delle azioni di partecipazione cooperativa deve essere disciplinata con deliberazione dell'assemblea straordinaria.

Le azioni di partecipazione cooperativa possono essere emesse, a norma di legge, per un ammontare non superiore al minor importo tra il valore contabile delle riserve indivisibili o del patrimonio netto, risultanti dall'ultimo bilancio certificato e depositato ai sensi di legge. Le azioni di partecipazione cooperativa devono essere offerte in opzione, in misura non inferiore alla metà, ai lavoratori dipendenti ed ai soci della cooperativa, i quali possono sottoscrivere anche superando i limiti fissati dalla legge per i soci cooperatori.

All'atto dello scioglimento della società cooperativa le azioni di partecipazione cooperativa hanno diritto di prelazione nel rimborso del capitale sulle altre quote o azioni, per l'intero valore nominale.

La riduzione del capitale sociale in conseguenza di perdite non comporta riduzione del valore nominale delle azioni di partecipazione cooperativa, se non per la parte della perdita che eccede il valore nominale complessivo delle altre azioni.

Il valore nominale di ciascuna azione è di Euro 25 (venticinque).

Le azioni di partecipazione cooperativa sono imputate ad una specifica sezione del capitale sociale della cooperativa.

La cooperativa ha facoltà di non emettere i titoli ai sensi dell'art. 2346, comma 1, Codice Civile.

Le azioni di partecipazione cooperativa sono disciplinate, in conformità alla normativa vigente in materia, da apposito regolamento che dovrà determinare anche l'eventuale termine minimo di durata del conferimento ai fini dell'esercizio del diritto di recesso.

I possessori di azioni di partecipazione cooperativa sono obbligati:

- 1) al versamento delle azioni sottoscritte, con le modalità e nei termini previsti dal regolamento di emissione;
- 2) all'osservanza dello statuto, dei regolamenti e delle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali, limitatamente alle disposizioni ad essi applicabili.

L'assemblea speciale degli azionisti di partecipazione è disciplinata dalle norme di legge e da quanto previsto al successivo art. 27.

TITOLO V - ORGANI SOCIALI - Art. 20 - ORGANI

Sono organi della Società:

1. l'Assemblea dei soci;
2. il Consiglio di Amministrazione;
3. il Collegio sindacale, se nominato.

Art. 21 - ASSEMBLEE

Le assemblee sono ordinarie e straordinarie.

La loro convocazione è effettuata dal consiglio di amministrazione presso la sede sociale o anche altrove purché in Italia, mediante avviso contenente l'ordine del giorno, il luogo in cui si svolge l'assemblea, la data e l'ora della prima e della seconda convocazione, che deve essere fissata almeno ventiquattro ore dopo la prima.

L'avviso dovrà essere effettuato secondo le seguenti modalità alternative tra loro:

- a) pubblicazione sul quotidiano "Gazzetta di Reggio" oppure "Il Resto del Carlino" almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza;
- b) avviso comunicato ai soci con lettera raccomandata nel domicilio risultante dal libro soci o comunicazione via fax o altro mezzo idoneo a garantire la prova dell'avvenuto ricevimento da parte di ciascun socio avente diritto di voto e del rappresentante comune di ciascuna categoria di strumenti finanziari privi del diritto di voto, almeno otto giorni prima dell'assemblea.

In mancanza dell'adempiimento della suddetta formalità l'assemblea si reputa validamente costituita quando siano presenti o rappresentati tutti i soci con diritto di voto, e partecipa all'assemblea la maggioranza dei componenti dell'organo amministrativo e dei componenti dell'organo di controllo, se quest'ultimo è stato nominato. In tale ipotesi ciascuno dei partecipanti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

Il consiglio di amministrazione potrà a sua discrezione e in aggiunta a quella obbligatoria, stabilita nel terzo comma del presente articolo, usare qualunque altra forma di pubblicità diretta a meglio diffondere fra i soci l'avviso di convocazione delle assemblee.

Art. 22 - ASSEMBLEA ORDINARIA

L'assemblea ordinaria:

- 1) approva il bilancio consuntivo compresa la relazione del consiglio di amministrazione e l'eventuale programma di sviluppo aziendale e ne verifica periodicamente l'attuazione;
- 2) determina il numero dei componenti il consiglio di amministrazione, nel rispetto di quanto disposto dal successivo articolo 29 del presente statuto, e provvede alle relative nomine e revocazioni;
- 3) determina la misura dei compensi da corrispondersi agli amministratori per la loro attività collegiale;
- 4) nomina, se obbligatorio per legge o se ritenuto comunque opportuno, i componenti del collegio sindacale, elegge tra questi il Presidente e fissa i compensi loro spettanti; delibera l'eventuale revoca ai sensi dell'art. 2400 c.c.;

- 5) conferisce e revoca, sentito il collegio sindacale se nominato, l'incarico di controllo contabile ex articolo 2409 quater del c.c. secondo quanto previsto nel successivo art. 36 del presente statuto e determina il corrispettivo spettante agli incaricati;
 - 6) delibera sulla responsabilità degli amministratori, dei sindaci e del soggetto incaricato del controllo contabile ex art. 2409 bis, se nominato;
 - 7) approva i regolamenti previsti dal presente statuto con le maggioranze previste per l'assemblea straordinaria;
 - 8) delibera l'ammontare della quota che si richiede di sottoscrivere a chi presenta domanda di ammissione a socio cooperatore;
 - 9) delibera sulle domande di ammissione del socio non accolte dal consiglio di amministrazione, in occasione della prima convocazione successiva alla richiesta da parte dell'interessato di pronuncia assembleare;
 - 10) delibera su tutti gli altri oggetti attinenti alla gestione sociale riservati alla sua competenza dalla legge o dal presente Statuto o sottoposti al suo esame dal consiglio d'amministrazione.
- L'assemblea ordinaria ha luogo almeno una volta all'anno entro 120 (centoventi) giorni successivi alla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 (centottanta) giorni qualora ricorrano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 2364 c.c.
- L'assemblea si riunisce inoltre quante volte il consiglio di amministrazione lo creda necessario o ne sia fatta richiesta per iscritto, con indicazione delle materie da trattare, dal collegio sindacale o da tanti soci che esprimano almeno un decimo dei voti spettanti ai soci cooperatori ed ai soci finanziatori. In questi ultimi casi la convocazione deve avere luogo entro trenta giorni dalla data della richiesta; qualora il consiglio d'amministrazione non vi provveda, la convocazione è effettuata dall'organo di controllo.

Art. 23 - ASSEMBLEA STRAORDINARIA

L'assemblea, a norma di legge, è considerata straordinaria quando si riunisce per deliberare sulle modificazioni dello statuto, sulla nomina, sulla sostituzione e sui poteri dei liquidatori, sulla emissione degli strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 18 del presente statuto e su ogni altra materia espressamente attribuita dalla legge alla sua competenza, ad eccezione delle seguenti materie espressamente riservate dal presente statuto alla competenza del consiglio di amministrazione: la fusione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505 bis del codice civile; l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie; l'indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della società; gli adeguamenti dello statuto alle disposizioni normative; il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale.

Art. 24 - QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI

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

- 1) in prima convocazione, quando intervengano o siano rappresentati la metà più uno dei voti spettanti ai soci;
- 2) in seconda convocazione, qualunque sia il numero dei voti dei soci intervenuti o rappresentati, aventi diritto al voto.

Tuttavia per lo scioglimento e la liquidazione della società, l'assemblea straordinaria, sia in prima che in seconda convocazione richiede che siano presenti o rappresentati la metà più uno dei soci aventi diritto al voto e delibera validamente con il voto favorevole dei 3/5 dei voti spettanti ai soci presenti o rappresentati.

Nelle votazioni si procederà per alzata di mano, salvo diversa deliberazione dell'assemblea. Sono escluse le votazioni a scrutinio segreto.

Per la validità delle deliberazioni dell'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, così in prima come in seconda convocazione, è necessaria la maggioranza assoluta dei voti dei soci presenti o rappresentati.

Art. 25 - INTERVENTO - VOTO - RAPPRESENTANZA

Nelle assemblee hanno diritto al voto coloro che risultano iscritti nel libro dei soci cooperatori e nel libro dei soci finanziatori da almeno novanta giorni.

Ogni socio cooperatore ha un solo voto, qualunque sia il valore della quota posseduta. Ciascun socio finanziatore avrà diritto al numero di voti stabilito dalla delibera di emissione dei titoli nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo 18 del presente statuto.

Il numero complessivo dei voti attribuiti ai soci finanziatori non deve superare, in ogni caso, il terzo dei voti spettanti ai soci presenti o rappresentati in ciascuna assemblea.

Qualora, per qualunque motivo, si superi tale limite i voti dei soci finanziatori verranno computati applicando un coefficiente rettificativo determinato dal rapporto tra il numero massimo dei voti ad essi attribuibili per legge e il numero di voti da essi portati.

Ogni persona giuridica socia dovrà comunicare, a mezzo lettera da presentare al Presidente dell'Assemblea dei soci, il nome del proprio rappresentante.

In mancanza, la persona giuridica socia potrà essere rappresentata dal Presidente o dal Vice Presidente. Per i rappresentanti delle persone giuridiche socie eletti a coprire cariche sociali della cooperativa la delega s'intende conferita per tutto il periodo della durata della carica. I soci che, per qualsiasi motivo, non possono intervenire personalmente all'assemblea, hanno la facoltà di farsi rappresentare soltanto da un altro socio, appartenente alla medesima categoria di socio cooperatore o finanziatore, che non sia amministratore o sindaco né dipendente della società, ma che abbia diritto al voto, mediante delega scritta. Ciascun socio può rappresentare sino ad un massimo di altri dieci soci.

Le deleghe debbono essere menzionate nel verbale dell'assemblea e conservate tra gli atti sociali. Le organizzazioni cooperative territoriali delle cooperative cui la cooperativa aderisce potranno partecipare con propri rappresentanti ai lavori dell'assemblea, senza diritto di voto. L'impugnazione di deliberazione assembleare può essere proposta dai soci solo quando rappresentino, con riferimento alla deliberazione, anche congiuntamente il cinque per cento degli aventi diritto al voto.

Il rappresentante comune nominato dall'assemblea speciale dei possessori delle azioni di partecipazione cooperativa ai sensi dell'art. 6 della Legge 31.1.1992 n. 59 ha diritto ad assistere all'Assemblea generale della cooperativa, senza diritto di voto, con potere di impugnare le deliberazioni.

Art. 26 - PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea è presieduta dal Presidente del consiglio di amministrazione e, in sua assenza, dal Vice-Presidente del consiglio di amministrazione o da persona designata dall'assemblea stessa con il voto della maggioranza dei presenti.

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

La nomina del segretario e degli eventuali scrutatori è fatta dall'assemblea con la maggioranza dei voti presenti.

Il segretario può essere un non socio.

Il Presidente dell'assemblea verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni. Il verbale delle assemblee in sede straordinaria deve essere redatto da un notaio.

Art. 27 - ASSEMBLEA SPECIALE DEI POSSESSORI DELLE AZIONI DI PARTECIPAZIONE COOPERATIVA

Essendo l'azione di partecipazione cooperativa uno strumento finanziario privo del diritto di voto, gli azionisti di tale categoria si riuniscono in assemblea speciale la cui convocazione compete al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ovvero al rappresentante comune. Diritti ed obblighi del rappresentante degli azionisti di partecipazione cooperativa sono stabiliti dalla legge.

L'assemblea speciale delibera sui seguenti argomenti:

- nomina e revoca del rappresentante comune;
- approvazione delle deliberazioni dell'assemblea della società Cooperativa che possano pregiudicare i diritti della categoria;
- costituzione di un fondo per le spese necessarie alla tutela dei comuni interessi e sul relativo rendiconto;
- su ogni altro argomento che interessi la categoria.

L'assemblea speciale è convocata almeno annualmente per esprimere il proprio parere in ordine alla rendicontazione sull'attuazione dei programmi di sviluppo ed ammodernamento di cui al precedente art. 19. Detta assemblea, in ogni caso, può essere convocata tutte le volte che ve ne sia la necessità ovvero dietro richiesta di un terzo degli azionisti di partecipazione cooperativa.

L'assemblea degli azionisti di partecipazione cooperativa è governata dalle norme dettate dal presente Statuto in materia di Assemblea della Cooperativa, in quanto applicabili e dall'apposito regolamento.

Al rappresentante degli azionisti di partecipazione cooperativa, eletto per almeno un triennio con deliberazione dell'assemblea speciale, competono i seguenti diritti ed obblighi:

- tutelare gli interessi della categoria nei rapporti con la Cooperativa;
- eseguire le deliberazioni adottate dall'Assemblea speciale;
- accedere, esaminare ed estrarre copia dei libri sociali;
- assistere alle Assemblee della Cooperativa;
- impugnare le deliberazioni che pregiudichino i diritti della categoria.

In caso di assenza di nomina il rappresentante degli azionisti di partecipazione cooperativa è nominato con decreto del Presidente del Tribunale su domanda degli amministratori della Cooperativa o di uno degli azionisti di partecipazione cooperativa.

L'azionista di partecipazione cooperativa, in assenza di quotazione ufficiale del titolo in mercati regolamentati, decade da tale sua qualifica, oltre che nei casi previsti dall'art. 2437 c.c., alla scadenza dei programmi di sviluppo ed ammodernamento.

Art. 28 - ASSEMBLEE SEPARATE

Ove si verificassero i presupposti di legge di cui all'articolo 2540 c.c., la cooperativa istituisce le assemblee separate.

Il consiglio di amministrazione convoca le assemblee separate nei modi e termini previsti per l'assemblea generale. Il termine di preavviso deve essere rispettato per la prima assemblea separata.

Tutte le norme previste per lo svolgimento dell'assemblea generale, ordinaria o straordinaria, si applicano alle assemblee separate.

Ogni assemblea separata delibera sulle materie che formano oggetto dell'assemblea generale e nomina i delegati all'assemblea generale, in conformità con i criteri stabiliti da apposito regolamento. Il regolamento disciplinerà il carattere più o meno vincolante del mandato affidato ai delegati e le materie sulle quali è previsto un mandato pieno o vincolato per i soci delegati. In ogni caso, nell'assemblea generale deve essere assicurata la proporzionale rappresentanza delle minoranze espresse dalle assemblee separate.

Tutti i delegati debbono essere soci.

Rimane fermo il diritto dei soci che abbiano partecipato all'assemblea separata di assistere all'assemblea generale.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Art. 29 - NOMINA - COMPOSIZIONE - DURATA

Il consiglio di amministrazione si compone da n. 5 (cinque) a n. 15 (quindici) consiglieri eletti dall'assemblea. La determinazione del numero dei consiglieri spetta all'assemblea prima di procedere alla loro nomina.

L'amministrazione della cooperativa può essere affidata anche a soggetti non soci, purché la maggioranza degli amministratori sia scelta tra i soci cooperatori ovvero tra le persone indicate dai soci cooperatori persone giuridiche.

I soci finanziatori persone fisiche e i rappresentanti dei soci finanziatori diversi dalle persone fisiche possono essere nominati amministratori nel limite di un terzo del totale.

La nomina a consigliere è conferita per la durata di tre esercizi sociali fatta eccezione per il caso in cui il Consiglio venga nominato nella sua totalità, in questo caso 1/3 dei consiglieri verrà nominato per un esercizio, 1/3 per due esercizi ed il restante terzo per 3 esercizi; in ogni caso gli amministratori scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Gli amministratori sono rieleggibili entro il limite di mandati consentito dalla normativa vigente. Gli amministratori possono ricoprire incarichi negli organi di amministrazione di altre imprese a condizione che essi ne diano comunicazione alla Cooperativa e l'assemblea ordinaria non vieti tale incarico.

Spetta al consiglio di amministrazione, sentito il parere del collegio sindacale, determinare il compenso dovuto a quelli dei suoi membri che siano chiamati a svolgere specifici incarichi, a carattere continuativo, in favore della società.

Il consiglio elegge al suo interno il Presidente e il Vice-Presidente; può delegare, determinandole nella deliberazione, parte delle proprie attribuzioni ad uno o più amministratori, oppure ad un comitato esecutivo; in ogni caso non potranno essere oggetto di delega, oltre alle materie di cui all'articolo 2381 del codice civile, anche i poteri in materia di ammissione, di recesso e di esclusione dei soci e le decisioni che incidono sui rapporti mutualistici con i soci.

Art. 30 - COMPETENZE

Il consiglio di amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della cooperativa.

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

- convocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria dei soci; convocare le eventuali Assemblee speciali dei possessori di strumenti finanziari;
- redigere i bilanci consuntivi e gli eventuali bilanci preventivi, nonché la propria relazione al bilancio;
- relazionare, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, sui criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, sulla sussistenza della prevalenza mutualistica o sulle azioni che si intendono intraprendere per riacquistare

il requisito stesso in caso di perdita temporanea ai sensi dell'art. 2545 octies c.c., sulle determinazioni assunte in merito all'ammissione, esclusione o recesso dei soci;

- curare l'esecuzione delle delibere dell'Assemblea;
- compilare eventuali regolamenti interni previsti dallo Statuto da sottoporre all'Assemblea per l'approvazione;
- deliberare tutti gli atti e contratti di ogni genere inerenti all'attività sociale; fra gli atti vendere, acquistare, permutare beni e diritti mobiliari ed immobiliari con le più ampie facoltà al riguardo ivi compresa quella di rinunciare alle ipoteche legali, deliberare su tutte le materie di cui all'art. 4;
- deliberare e concedere avalli cambiari, fidejussioni ed ogni e qualsiasi altra garanzia sotto qualsivoglia forma per facilitare l'ottenimento del credito agli enti e alle società cui la Cooperativa aderisce o partecipa, nonché a favore di altre cooperative;
- assumere, e licenziare il personale, fissando le mansioni, la retribuzione e provvedendo ad inquadramento nella categoria degli operai, degli impiegati, dei quadri e dei dirigenti, fissando il trattamento economico e normativo;
- conferire procure speciali, nominare eventuali direttori fissandone le mansioni, le responsabilità e le retribuzioni; conferire deleghe al personale dirigente definendone l'ampiezza ed i poteri connessi, i compiti e le responsabilità che ne conseguono, ferma la facoltà attribuita al Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- deliberare l'ammissione e l'esclusione dei soci;
- autorizzare e compiere ogni e qualsiasi operazione presso istituti di credito di diritto pubblico o privato, aprire, utilizzare, estinguere conti correnti, e compiere qualsiasi operazione bancaria, compresa l'apertura di sovvenzioni e mutui concedendo tutte le garanzie anche ipotecarie, cedere, accettare, emettere, girare, avvallare, scontare, quietanzare crediti ed effetti cambiari e cartolari in genere;
- consentire iscrizioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni di ipoteche e trascrizioni anche senza la estinzione dei crediti garantiti o intimati, costituire pegni e cauzioni, consentire qualsiasi genere di annotamento presso pubblici registri;
- stabilire la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, sentito il parere del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2389 del c.c.;
- deliberare l'istituzione e la soppressione di sedi secondarie, succursali, agenzie e rappresentanze;
- deliberare di costituire e partecipare, sotto qualsiasi forma, in consorzi o in società di qualsiasi tipo ed oggetto, designando gli amministratori o i soci che vi dovranno partecipare;
- constatare il diritto di recesso chiesto dai soci;
- stabilire i modi e i tempi per il versamento del capitale sociale sottoscritto;
- compiere se consentito dalla legge operazioni di cui all'art. 2529 del c.c..

Art. 31 - RIUNIONI

Il consiglio di amministrazione è convocato dal Presidente tutte le volte nelle quali vi sia materia su cui deliberare, oppure quando ne sia fatta domanda da almeno 1/3 (un terzo) dei consiglieri in carica. Ogni qualvolta si riunisce, nomina un segretario di seduta che può essere anche non consigliere e/o non socio.

La convocazione è fatta a mezzo lettera, da spedirsi non meno di cinque giorni prima dell'adunanza, e, nei casi urgenti, a mezzo telegramma, fax o posta elettronica in modo che i consiglieri e i sindaci effettivi ne siano informati almeno un giorno prima della riunione.

Le adunanze sono valide quando vi intervenga la maggioranza degli amministratori in carica; Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti; a parità di voti la proposta si intende respinta.

Le votazioni sono palesi.

Ogni amministratore deve dare notizia agli altri amministratori ed al collegio sindacale di ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, abbia in una determinata operazione della società, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata; se si tratta di amministratore delegato deve altresì astenersi dal compiere l'operazione, investendo della stessa il consiglio di amministrazione.

Nei casi previsti dal precedente comma la deliberazione del consiglio di amministrazione deve adeguatamente motivare le ragioni e la convenienza per la società dell'operazione.

Art. 32 - SOSTITUZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Qualora vengano a mancare uno o più consiglieri di amministrazione, il consiglio provvede a sostituirli nei modi previsti dall'articolo 2386 del codice civile.

Se viene meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'assemblea, quelli rimasti in carica devono convocare l'assemblea perché provveda alla sostituzione dei mancanti; gli amministratori così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

Art. 33 - PRESIDENTE

Il Presidente del consiglio di amministrazione ha la rappresentanza e la firma sociale.

Il Presidente perciò è autorizzato a riscuotere, da pubbliche amministrazioni o da privati, pagamenti di ogni natura ed a qualsiasi titolo, rilasciandone liberatorie quietanze.

Egli ha anche la facoltà di nominare avvocati e procuratori nelle liti attive e passive riguardanti la società davanti a qualsiasi autorità giudiziaria e amministrativa, ed in qualunque grado di giurisdizione.

Previo autorizzazione del consiglio di amministrazione, può delegare parte dei propri poteri a un membro del consiglio, nonché, con speciale procura, a dipendenti della società e/o a soggetti terzi.

Il Presidente convoca il consiglio di amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie iscritte all'ordine del giorno vengano fornite a tutti i consiglieri.

In caso di assenza o di impedimento del Presidente tutte le sue attribuzioni spettano al Vice-Presidente.

COLLEGIO SINDACALE E CONTROLLO CONTABILE

Art. 34 - NOMINA - COMPOSIZIONE - DURATA

La nomina del collegio sindacale è obbligatoria ove si verificassero i presupposti di legge di cui all'articolo 2543 del codice civile.

Il collegio sindacale, qualora nominato dall'assemblea, si compone di tre membri effettivi e due supplenti, tutti in possesso dei requisiti di legge.

I sindaci supplenti sono destinati a subentrare in ordine di anzianità, e sempre nel rispetto dei requisiti di legge, agli effettivi che eventualmente si rendessero indisponibili nel corso del mandato. Il Presidente del collegio sindacale è nominato dall'assemblea.

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

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

Art. 35 - COMPETENZA E RIUNIONI

Il collegio sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento. Il collegio deve riunirsi almeno ogni novanta giorni e delle riunioni del collegio deve redigersi verbale sottoscritto dagli intervenuti.

Il collegio sindacale è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei sindaci e delibera a maggioranza assoluta dei presenti.

I sindaci devono assistere alle adunanze del consiglio di amministrazione, alle assemblee e alle riunioni del comitato esecutivo.

In caso di omissione o di ingiustificato ritardo da parte degli amministratori, il collegio sindacale deve convocare l'assemblea ed eseguire le pubblicazioni prescritte dalla legge. Può altresì, previa comunicazione al presidente del consiglio di amministrazione, convocare l'assemblea qualora nell'espletamento del suo incarico ravvisi fatti censurabili di rilevante gravità e vi sia urgente necessità di provvedere.

I sindaci, in occasione della approvazione del bilancio di esercizio, devono indicare specificamente nella relazione prevista dall'art. 2429 del codice civile i criteri seguiti nella gestione sociale per il perseguimento dello scopo mutualistico e la sussistenza del requisito della prevalenza ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile.

I sindaci, oltre ad effettuare gli accertamenti periodici, possono in qualsiasi momento procedere, anche individualmente, ad atti di ispezione e di controllo, avendo inoltre la facoltà di chiedere agli amministratori notizie, anche con riferimento a società controllate, sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari. Possono scambiare informazioni con i corrispondenti organi delle società controllate in merito ai sistemi di amministrazione e controllo ed all'andamento generale dell'attività sociale.

Nell'espletamento di specifiche operazioni di ispezione e di controllo, i sindaci - sotto la propria responsabilità ed a proprie spese - possono avvalersi di propri dipendenti ed ausiliari, i quali tuttavia non debbono trovarsi in una delle condizioni di ineleggibilità e decadenza previste dall'art. 2399, c.c. L'organo amministrativo può, tuttavia, rifiutare agli ausiliari e ai dipendenti dei sindaci l'accesso a informazioni riservate.

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

Art. 36 - CONTROLLO CONTABILE

Il controllo contabile è esercitato da un revisore contabile o da una società di revisione ai sensi degli articoli 2409-bis e seguenti del codice civile.

L'incarico di controllo contabile è conferito dall'assemblea, sentito il collegio sindacale ove nominato; l'assemblea determina il corrispettivo spettante al revisore o alla società di revisione per l'intera durata dell'incarico. L'incarico ha durata di tre esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico. Il revisore o la società incaricati del controllo contabile:

- 1) verifica nel corso dell'esercizio e con periodicità almeno trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- 2) verifica se il bilancio di esercizio e, ove redatto, il bilancio consolidato corrispondono alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e se sono conformi alle norme che li disciplinano;
- 3) esprime con apposita relazione un giudizio sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato, ove redatto.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2409-bis del codice civile, l'assemblea potrà affidare il controllo contabile al collegio sindacale, ove questo sia nominato.

TITOLO VI PATRIMONIO SOCIALE E BILANCIO Art. 37 - PATRIMONIO SOCIALE

Il patrimonio della cooperativa è costituito:

- a) dal capitale sociale dei soci cooperatori che è variabile ed è rappresentato da quote, ciascuna del valore non inferiore e non superiore ai limiti stabiliti dalla legge;
- b) dal capitale costituito dall'ammontare delle azioni di partecipazione cooperativa ciascuna del valore nominale di Euro 25 (venticinque), destinato alla realizzazione di programmi pluriennali di sviluppo ed ammodernamento;
- c) dal capitale costituito dall'ammontare delle azioni destinate ai soci finanziatori di cui al titolo IV del presente statuto diversi da quello di cui al precedente punto b);
- d) dalla riserva legale, formata con le quote degli utili di esercizio di cui al successivo articolo 40 comma primo punto a) e con il valore delle azioni eventualmente non rimborsate ai soci receduti o esclusi e agli eredi dei soci defunti;
- e) dalla riserva straordinaria;
- f) da ogni altra riserva costituita dall'assemblea e/o prevista per legge.

Per le obbligazioni sociali risponde soltanto la società con il suo patrimonio e conseguentemente i soci nel limite del capitale sociale sottoscritto ed eventualmente assegnato.

Le riserve sono indivisibili e non possono essere ripartite, in qualunque forma, fra i soci né durante la vita sociale né all'atto dello scioglimento.

Art. 38 - RISTORNI

L'assemblea che approva il bilancio delibera, su proposta del consiglio di amministrazione, in ordine all'erogazione del ristorno ai soci cooperatori, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente e dalle disposizioni del presente statuto.

In particolare il ristorno, che non costituisce un diritto soggettivo del socio ma è lo strumento tecnico per attribuire il vantaggio mutualistico al socio derivante dai rapporti di scambio intrattenuti con la cooperativa, può essere ripartito esclusivamente tra i soci cooperatori in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati.

La concreta attribuzione del vantaggio mutualistico adeguato è immediata e si realizza al momento del perfezionamento dello scambio mutualistico, cioè al momento dell'assegnazione degli alloggi. Il prezzo di assegnazione relativo a ciascuna unità abitativa annunciato all'assemblea ordinaria dei soci in fase di presentazione del programma e praticato ai soci, in condizioni di mercato in cui sia plausibile una comparazione di prodotto su ordine di quantità e qualità omogenei, presenta condizioni vantaggiose rispetto ai valori medi di mercato, configurando pertanto la fattispecie del ristorno anticipato. I contratti di prenotazione e/o i preliminari di assegnazione ed i piani finanziari di ciascun programma edilizio consentono l'apprezzamento ex ante da parte del socio delle componenti economiche fondamentali che determinano il costo e il valore finale del bene scambiato.

Il Consiglio di amministrazione, attenendosi ai principi di prudente e corretta amministrazione, considerata la situazione economica e finanziaria della cooperativa, dei programmi di sviluppo dell'attività mutualistica e delle conseguenti esigenze di patrimonializzazione per la tutela e l'interesse dei soci, può proporre all'assemblea un eventuale ulteriore ristorno. Il ristorno riconosciuto a ciascun socio non può superare l'uno per cento dell'importo degli scambi mutualistici come risultante dai ricavi del conto economico del bilancio, intercorsi fra socio e cooperativa nell'esercizio cui il ristorno si riferisce. L'entità complessiva del ristorno deliberato

in ogni singolo esercizio non può comunque mai superare né il residuo risultante dall'attività con i soci né il cinque per cento dell'utile realizzato nell'attività con i soci nell'esercizio cui il ristorno si riferisce.

Art. 39 - ESERCIZIO SOCIALE E BILANCIO

L'esercizio sociale va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio sociale il consiglio di amministrazione provvede alla redazione del bilancio, secondo le disposizioni di legge.

Gli amministratori documentano, nella nota integrativa, la condizione di prevalenza, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile.

Il bilancio deve essere presentato all'assemblea dei soci per l'approvazione entro 120 (centoventi) giorni successivi alla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 (centottanta) giorni qualora ricorrano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 2364 c.c.

Il consiglio di amministrazione, con propria deliberazione presa prima della scadenza dei novanta giorni dalla data di chiusura dell'esercizio sociale, dovrà enunciare le particolari esigenze per cui si rendesse eventualmente necessario il prolungamento del termine fino a centottanta giorni.

Art. 40 - DESTINAZIONE DELL'UTILE

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

- a) una quota non inferiore al 30% alla riserva legale;
- b) una quota pari al 3% ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, ai sensi dell'articolo 11 della L.59/1992;
- c) un'eventuale quota destinata ai soci cooperatori a titolo di ristorno nel rispetto dei limiti e delle modalità previste dal precedente articolo 38;
- d) un'eventuale quota, quale dividendo, a remunerazione del capitale sociale effettivamente versato, nei limiti consentiti dalla legge alle cooperative a mutualità prevalente;
- e) una eventuale quota a remunerazione delle azioni dei soci finanziatori nei limiti consentiti dalla legge alle cooperative a mutualità prevalente;
- f) un'eventuale quota ad aumento gratuito del capitale sociale sottoscritto e versato dai soci cooperatori, ai sensi e nei limiti stabiliti dall'articolo 7 della Legge 59/1992;
- g) quanto residua alla riserva straordinaria indivisibile.

L'assemblea potrà deliberare, ferme restando le destinazioni obbligatorie per legge per il mantenimento dei requisiti mutualistici ai fini fiscali ed in deroga alle disposizioni dei commi precedenti, che la totalità degli utili di esercizio sia devoluta alle riserve indivisibili.

In ogni caso non potranno essere distribuiti dividendi e non potrà essere effettuata la rivalutazione gratuita del capitale sociale finché non si sia provveduto alla totale ricostituzione delle riserve eventualmente utilizzate a copertura di perdite di esercizio.

Art. 41 - ACQUISTO DELLE PROPRIE QUOTE O AZIONI

Il consiglio d'amministrazione può disporre l'acquisto o il rimborso di quote o azioni della società purché sussistano le condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 2545-quinquies e l'acquisto o il rimborso sia fatto nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato.

TITOLO VII DISPOSIZIONI VARIE Art. 42 - SCIOGLIMENTO

Lo scioglimento anticipato della cooperativa, quando ne ricorrano i presupposti di cui all'art. 2545-duodecies del codice civile, è deliberato dall'assemblea straordinaria, la quale, con le maggioranze previste all'art. 24, secondo comma, dello statuto, decide:

- a) il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori;
- b) la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della cooperativa;
- c) i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione, i poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione di singoli beni o diritti o blocchi di essi; gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del miglior realizzo.

La società potrà, in qualunque momento, revocare lo stato di liquidazione, occorrendo previa eliminazione della causa di scioglimento, con delibera dell'assemblea, assunta con le maggioranze previste per la modifica dell'atto costitutivo e dello statuto. I soci che non abbiano concorso alle deliberazioni riguardanti la revoca dello stato di liquidazione hanno diritto di recedere.

Art. 43 - DEVOLUZIONE PATRIMONIALE

In caso di scioglimento della cooperativa vi è l'obbligo di devoluzione dell'intero patrimonio sociale ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione ai sensi dall'art. 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, dedotti il rimborso del capitale sociale dei soci cooperatori e dei conferimenti effettuati dai soci finanziatori, eventualmente rivalutati e i dividendi eventualmente maturati.

Art. 44 - CLAUSOLE MUTUALISTICHE

Le seguenti clausole mutualistiche, previste dall'art. 2514 del c.c., sono inderogabili e devono essere in fatto osservate:

- a) il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- b) il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- d) l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Art. 45 - DISPOSIZIONI FINALI

Per meglio disciplinare il funzionamento interno, e per disciplinare i rapporti tra la cooperativa e i soci determinando criteri e regole inerenti lo svolgimento dell'attività mutualistica, il consiglio di amministrazione potrà elaborare appositi regolamenti sottoponendoli successivamente all'approvazione dell'assemblea dei soci.

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

"BORGO LA PERGOLA"



In uno scenario incantevole sulle colline di Montericco, dove i prati in declivio vanno dall'ordito regolare dei vigneti alle macchie fitte di bosco ceduo, c'è un crinale che offre una vista di straordinaria profondità: rivolti a settentrione e muovendo da ovest ad est si possono vedere, nell'atmosfera tersa dei giorni di vento, gli agglomerati di Parma, di Reggio e di Modena. Proprio lì La Betulla edificherà il Borgo La Pergola, un progetto dell'architetto Maria Cristina Costa che insiste sul sedime di vecchi edifici rurali, recuperandone la memoria.

L'impianto urbanistico-architettonico tenta un inserimento poco impattante avvalendosi della pendenza del terreno, la parziale conservazione dell'esistente e l'uso mirato dei materiali.

Tutto il basamento degli edifici è infatti realizzato in pietra, come l'antica stalla-fienile.

di pietra vuole costituire, infatti, l'elemento di continuità che dà all'insediamento la forma di borgo lineare, intervallato da spazi comuni. L'ingresso pedonale su via Scaparra diviene il fulcro di tutto l'insediamento e offre ampi spazi

di discesa collegati fra loro da dislivelli di solo due gradini (nei punti d'incrocio vengono riutilizzate le colonne dell'ex stalla, che costituiranno il sostegno di una pergola che declina dalla quota della strada a quella del percorso pedonale sottostante.

La terrazza, punto d'incontro per momenti comuni, scandisce l'intervallo fra la casa torre e le due case binate e si collega alla parte a valle attraverso due rampe di scale. Da tali scale si accederà alle cantine, il cui ingresso è opportunamente schermato dalla fascia muraria che consente un passaggio pedonale coperto.

attinge dal lessico della tradizione locale (casa torre, balchi e loggiati), atualizzando tipologie della collina reggiana per dare risposte congruenti all'utenza moderna. Verranno realizzati 11 alloggi con ingresso autonomo che vanno dalla piccola alla media dimensione. Ciascuna unità sarà dotata di cantina e di due posti macchina coperti,

con possibilità di integrazione per consentire l'accesso ai disabili.



CASACARD

Per i soci de La Betulla e per i destinatari di "Casa& dintorni" TORNA L'INSERTO CASACARD, edizione 2005!

UNO STRUMENTO UNICO

Casacard è la tessera sconti gratuita e personale per il mondo della casa.

Una rete selezionata di negozi, artigiani ed imprese offre vantaggi esclusivi ai titolari.

COME USARLA

E' sufficiente mostrare la propria Casacard presso il punto convenzionato al momento dell'acquisto o del preventivo di spesa.

NOTIZIE UTILI

- Nel pieghevole trovi tutti i punti convenzionati, divisi per categorie con i riferimenti utili e lo

sconto applicato.

- I negozi, gli artigiani e le imprese sono stati selezionati sul territorio per l'elevato rapporto qualità prezzo.

- Per trasparenza e a tutela del titolare Casacard, lo sconto viene applicato sul prezzo del preventivo o dell'acquisto.

- Gli sconti non sono cumulabili su prodotti già in promozione.

- E' facile essere sempre aggiornati su Casacard, richiederla anche per i propri amici o semplicemente ricevere il duplicato in caso di smarrimento: telefona al servizio assistenza utenti

0522/308342 oppure vai all'indirizzo internet www.reggiocase.it/casacard

Siamo lieti di offrire Casacard 2005 a tutti i destinatari della cooperativa La Betulla. Diffondiamo uno strumento di pubblica utilità a Reggio Emilia, così come tutti i servizi GRATUITI di Reggiocase.it: cerca-casa, informazioni utili, assistenza di settore, calcolo mutuo, modulistica. Sono le imprese che aderiscono al nostro circuito che sostengono Casacard e gli altri servizi. Tutto questo sul Portale Internet www.reggiocase.it. Casacard e i portali Reggiocase.it e Modenacase.it, sono iniziative della Naytes Società Cooperativa - Via Piccard, 18/w - Reggio Emilia