

Statuto della cooperativa di abitazione radice

ispirato ai principi espressi nella charta dei valori

Indice

1.	Definizione	4
2.	Società e sede	4
Art. 1	Società.....	4
Art. 2	Sede	4
3.	Scopo, mezzi e principi fondamentali	4
Art. 3	Scopo e mezzi	4
Art. 4	Principi di locazione.....	5
Art. 5	Principi di base per la costruzione e la manutenzione degli edifici.....	6
Art. 6	Inalienabilità di terreni, case e alloggi.....	7
4.	Qualità di socio: acquisizione, perdita e doveri	7
Art. 7	Acquisizione della qualità di socio	7
Art. 8	Perdita della qualità di socio	7
Art. 9	Dimissioni	8
Art. 10	Decesso	8
Art. 11	Esclusione.....	8
Art. 12	Separazione di coniugi o coppie in rapporto di convivenza registrato	9
Art. 13	Pignoramento e trasferimento delle quote sociali	10
Art. 14	Doveri personali dei soci	10
5.	Disposizioni finanziarie	10
	Capitale sociale della cooperativa	10
Art. 15	Quote sociali	10
Art. 16	Finanziamento delle quote sociali	11
Art. 17	Corresponsione degli interessi delle quote sociali.....	11
Art. 18	Rimborso delle quote sociali	12
	Responsabilità.....	12

Art. 19	Responsabilità	12
	Contabilità	12
Art. 20	Rendiconto annuale ed anno d'esercizio	12
Art. 21	Riserve di utili	13
Art. 22	Riserve e rettifiche del valore	13
Art. 23	Indennità degli organi	14
6.	Organizzazione.....	14
	Organi.....	14
Art. 24	In sintesi.....	14
	Assemblea generale	14
Art. 25	Competenze	14
Art. 26	Convocazione e direzione	15
Art. 27	Diritto di voto	16
Art. 28	Delibere ed elezioni	16
	Comitato direttivo.....	16
Art. 29	Elezione ed eleggibilità	16
Art. 30	Compiti.....	17
Art. 31	Delega di competenza	17
Art. 32	Riunioni del comitato direttivo	18
	Ufficio di revisione	18
Art. 33	Elezione e costituzione	18
Art. 34	Compiti.....	19
7.	Disposizioni finali	19
	Scioglimento tramite liquidazione e fusione.....	19
Art. 35	Liquidazione	19
Art. 36	Eccedenza di liquidazione	19
Art. 37	Fusione	19
	Divulgazione	20
Art. 38	Comunicazioni e organo di pubblicazione	20
	Riserva di approvazione	20
Art. 39	Approvazione tramite l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)	20

1. Definizione

Per comitato direttivo si intende l'amministrazione ai sensi degli art. 894 ss CO.

2. Società e sede

Art. 1 Società

Per società "cooperativa di abitazione radice" si intende una cooperativa di utilità pubblica di durata illimitata ai sensi dell'art. 828 e segg. CO.

Società

Art. 2 Sede

La sede della cooperativa è a Locarno.

Sede

3. Scopo, mezzi e principi fondamentali

Art. 3 Scopo e mezzi

¹ La cooperativa persegue lo scopo di procurare ai suoi soci e alle sue socie spazi abitativi a prezzo equo ai sensi della legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà, come pure delle relative disposizioni cantonali e comunali, e a mantenerli in buono stato mediante l'azione comune e la corresponsabilità.

Scopo

Si impegna ad offrire spazi a tutte le fasce della popolazione, in particolare a persone singole, famiglie, persone con particolari esigenze e persone anziane. Promuove la convivenza basata sulla responsabilità sociale e sulla solidarietà reciproca e sostiene nei suoi spazi attività cooperative.

La società cooperativa può acquistare terreni edificabili ed immobili, costituire diritti di superficie, nonché ristrutturare, rinnovare e trasformare edifici esistenti che rientrano nello scopo della cooperativa.

È pure ammessa la vendita di fondi o la cessione di diritti di superficie, ritenuto escluso qualsiasi intento speculativo.

La cooperativa può assumere in proprio il mandato di progettazione e direzione lavori di manutenzioni, ristrutturazioni e costruzioni di edifici per la cooperativa.

La cooperativa può inoltre offrire nei suoi edifici spazi per attività e servizi commerciali.

Inoltre, la cooperativa si occupa dell'amministrazione, gestione e locazione degli alloggi sulla base della pigione commisurata ai costi. Sarà emanato un regolamento che stabilirà in dettaglio i criteri di assegnazione degli appartamenti e le modalità di gestione degli spazi, nonché le facilitazioni economiche di cui potrebbero beneficiare i soci della Cooperativa che locano spazi abitativi o commerciali. La società può partecipare a tutte le istituzioni, società e altre imprese, per quanto ciò serva al conseguimento del suo scopo.

La società può svolgere ogni altra attività in rapporto diretto o indiretto con il suo scopo.

² La cooperativa cerca di raggiungere questo scopo per mezzo di:

Mezzi

- a) acquisto di terreni edificabili e diritti di superficie;
- b) costruzione, ristrutturazione, trasformazione e acquisto di case uni- e plurifamiliari e appartamenti che soddisfino le attuali esigenze abitative in cooperativa;
- c) progettazione e direzione lavori di manutenzioni, ristrutturazioni, costruzioni e trasformazioni di edifici per la cooperativa;
- d) manutenzione accurata e continua e rinnovamento periodico degli edifici esistenti;
- e) costruzione di nuovi edifici sostitutivi, se il rinnovamento degli edifici esistenti non è più sostenibile dal punto di vista economico;
- f) utilizzo di strumenti di promozione in base alla legge federale sulla promozione dell'alloggio e le corrispondenti leggi cantonali e comunali;
- g) amministrazione e locazione degli alloggi sulla base della pigione commisurata ai costi;
- h) costruzione di appartamenti e case unifamiliari per la vendita in proprietà per piani o in diritto di superficie;
- i) promozione di attività cooperative nei complessi residenziali;
- j) sostegno ideale e materiale delle attività che hanno come obiettivo l'abitare a un costo conveniente e in buone condizioni.

³ L'attività della cooperativa è di utilità pubblica e senza scopo di lucro.

Utilità pubblica

⁴ La cooperativa può partecipare a società e organizzazioni che abbiano finalità uguali o simili. Può essere membro di Cooperative d'abitazione Svizzera, Federazione dei committenti di immobili di utilità pubblica.

Partecipazioni e qualità di socio

Art. 4 Principi di locazione

¹ La locazione è compito, nel quadro delle norme indicate di seguito, del comitato direttivo, che a tale scopo emana un regolamento di locazione. Il comitato direttivo si preoccupa inoltre di informare gli/le inquilini/e degli eventuali requisiti richiesti dalle leggi sull'edilizia agevolata, affinché si impegnino ad attenersi agli stessi.

Regolamento di locazione

² L'affitto degli alloggi o delle case unifamiliari della cooperativa presuppone l'adesione alla cooperativa.

Qualità di socio

³ Il canone di affitto degli alloggi promossi dallo Stato dipende dalle relative disposizioni. Per il resto la cooperativa affitta i suoi appartamenti a prezzo di costo. Rinuncia infatti al conseguimento di un profitto e a pagamenti sproporzionati a terzi. In particolare il canone d'affitto deve coprire gli interessi sul capitale di terzi e quello proprio, gli eventuali canoni previsti dai diritti di superficie, gli usuali ammortamenti del settore, gli accantonamenti e i depositi nei fondi prescritti dalla legge o dalle autorità eroganti le sovvenzioni, oltre che dall'assemblea generale, la manutenzione continua degli edifici e del terreno circostante, il pagamento di tasse, imposte e premi di

Canone di affitto

assicurazione, oltre alle spese correnti di amministrazione e direzione della cooperativa.

⁴ I soci sono tenuti ad abitare negli appartamenti a loro locati e ad avervi la propria residenza o la permanenza settimanale registrata ufficialmente.

Obbligo di residenza

⁵ Il subaffitto totale o parziale di un appartamento o di una singola stanza è ammesso soltanto con il consenso preventivo del comitato direttivo. Il comitato direttivo può rifiutare il consenso a una tale richiesta per i motivi previsti dall'art. 262, cpv 2 CO. Quali essenziali svantaggi del subaffitto dell'intero appartamento sono da considerarsi in particolare la durata superiore a un anno, il subaffitto ripetuto per più di due volte nel quadro del rapporto locativo corrente, il subaffitto a persone che non soddisfano le linee guida della locazione in conformità al regolamento di locazione, e la circostanza che i soci non siano in grado di dimostrare chiaramente che abiteranno di nuovo nell'appartamento dopo la scadenza del contratto di subaffitto. Anche il subaffitto di una stanza singola causa alla cooperativa uno svantaggio essenziale, se vengono aggirate le linee guida del regolamento di locazione. Il comitato direttivo può consentire il subaffitto giornaliero o settimanale a terzi. I dettagli sono disciplinati dal comitato direttivo nel regolamento di locazione.

Subaffitto

⁶ Le dimensioni dell'appartamento e il numero di utenti devono essere ragionevolmente proporzionati tra loro. I dettagli saranno disciplinati dal comitato direttivo nel regolamento di locazione.

Sottoccupazione

Art. 5 Principi di base per la costruzione e la manutenzione degli edifici

¹ Nella costruzione e ristrutturazione dei suoi edifici la cooperativa attribuisce particolare importanza alla flessibilità di utilizzo degli alloggi o degli spazi commerciali considerando anche le esigenze future, a costruzioni adatte ai disabili, spazi esterni di pregio, un accesso comunicativo e sicuro, una necessità di manutenzione ridotta al minimo, all'impiego di materiali ecologici impeccabili e al risparmio di energia durante la costruzione e l'utilizzo.

Finalità

² La cooperativa adegua i suoi edifici allo stato dell'arte dal punto di vista tecnico e alle attuali esigenze abitative della cooperativa tramite una manutenzione progressiva, sostenibile, attenta ai costi e alla qualità, garantendo così il mantenimento del valore dell'edificio. Inoltre, effettua anche il controllo regolare dei provvedimenti volti ad incrementare il valore abitativo degli immobili e dell'area circostante.

Manutenzione

³ In caso di ristrutturazioni complete e nuove costruzioni sostitutive, la cooperativa agisce secondo un procedimento adeguato sotto il profilo sociale. Annuncia tali progetti almeno con un anno di anticipo e offre agli interessati almeno una possibilità di trasferimento, secondo disponibilità. In caso di locazione di edifici ristrutturati e di nuove costruzioni sostitutive, gli inquilini già residenti sono i primi ad essere considerati, a condizione che soddisfino i criteri di locazione.

Ristrutturazioni e nuove costruzioni sostitutive

Art. 6 Inalienabilità di terreni, case e alloggi

¹ In linea di principio i terreni, le case e gli alloggi della cooperativa sono inalienabili.

Divieto di vendita

² In presenza di motivi importanti, l'assemblea generale può decretare, con una maggioranza di due terzi, la vendita e le sue modalità e la concessione di diritti di superficie indipendenti.

Eccezioni

³ Per gli alloggi incentivati dallo Stato, il comitato direttivo garantisce che l'acquirente verrà informato delle eventuali condizioni relative alle agevolazioni e che si impegni a rispettarle.

4. Qualità di socio: acquisizione, perdita e doveri

Art. 7 Acquisizione della qualità di socio

¹ Può diventare socio della cooperativa ogni persona fisica maggiorenne e ogni persona giuridica che rilevi almeno una quota sociale (quota associativa). La tassa per la procedura di ammissione è stabilita dal comitato direttivo in uno specifico regolamento e ammonta ad un massimo di CHF 500.

Premesse

² Il numero dei soci è illimitato.

³ L'ammissione avviene presentando domanda di ammissione scritta tramite una delibera del comitato direttivo. La decisione del comitato direttivo è definitiva. L'acquisizione della qualità di socio è subordinata al pagamento integrale delle tasse e delle quote sociali (art. 15 cpv. 1). L'ammontare delle tasse è deciso dal comitato direttivo in un apposito regolamento.

Domanda di ammissione / delibera del comitato direttivo

⁴ La delibera del comitato direttivo e il pagamento totale delle necessarie quote sociali sono determinanti per l'inizio del periodo di adesione.

⁵ Il comitato direttivo tiene un registro dei soci.

Registro dei soci

Art. 8 Perdita della qualità di socio

¹ La qualità di socio si perde

a) per le persone fisiche in seguito a dimissioni, esclusione o decesso;

b) per le persone giuridiche in seguito a dimissioni, esclusione o scioglimento.

Motivi

² Il rimborso delle quote sociali al termine del periodo di adesione è regolato dall'Art. 18 dello statuto.

Rimborso delle quote

Art. 9 Dimissioni

¹ Se il socio è inquilino dei locali della cooperativa, le dimissioni comportano la disdetta del contratto d'affitto.

Disdetta del contratto d'affitto

² Le dimissioni dalla cooperativa possono essere presentate solo per iscritto al termine dell'esercizio corrente e osservando un termine di preavviso di sei mesi. In casi fondati il comitato direttivo può concedere l'uscita anche con un termine di preavviso più breve o in un altro momento, in particolare in caso di disdetta del contratto d'affitto alla fine del termine di preavviso previsto dal diritto di locazione.

Termine di preavviso/momento

³ Non appena viene presa la decisione dello scioglimento della cooperativa, le dimissioni non possono più essere presentate.

Limitazioni

Art. 10 Decesso

¹ In caso di decesso di un socio che sia stato inquilino di un appartamento della cooperativa, il/la coniuge, il/la partner registrato/a o il/la compagno/a che vive nella stessa casa può rilevare la qualità di socio del deceduto e all'occorrenza il suo contratto di affitto, nel caso in cui non sia già socio della cooperativa. Il/la compagno/a deve provare di essere l'erede della persona deceduta.

Coniuge, convivente registrato/a e compagno/a

² Le altre persone che vivono nello stesso alloggio possono diventare soci della cooperativa con il consenso del comitato direttivo e stipulare un contratto di affitto.

Altre persone

Art. 11 Esclusione

¹ Il comitato direttivo può escludere un socio in qualsiasi momento dalla cooperativa, se sussiste un motivo fondato o uno dei motivi di esclusione seguenti:

Motivi

- a) Violazione dei doveri generali di socio, in particolare del dovere di fedeltà alla cooperativa, mancato rispetto delle decisioni dell'assemblea generale o del comitato direttivo, oltre al danneggiamento intenzionale dell'immagine o degli interessi economici della cooperativa;
- b) Mancato rispetto dell'obbligo di abitare nell'alloggio affittato e di avervi la propria residenza o la permanenza settimanale registrata ufficialmente;
- c) Utilizzo dell'alloggio per uno scopo diverso da quello previsto, in particolare se l'appartamento e i relativi locali vengono usati prevalentemente per scopi commerciali;
- d) In caso di divorzio o separazione, a condizione che l'esclusione sia prevista dall'Art. 12 o possa essere socio solo chi vive nella cooperativa;
- e) Mancato rispetto delle disposizioni dello statuto e del regolamento di locazione riguardante il subaffitto;
- f) Rifiuto di un'offerta di trasferimento in caso di sottoccupazione;

- g) Delibera dell'organo competente riguardante la ristrutturazione completa o la demolizione dell'immobile; se però la cooperativa dispone di abitazioni simili, solo dopo il rifiuto di un'offerta di trasferimento in altro alloggio;
- h) Esistenza di un motivo per la rescissione straordinaria del contratto d'affitto in base al diritto di locazione, in particolare ai sensi degli art. 257d CO, 257f CO, 266g CO, 266h CO, e di altre violazioni del contratto d'affitto;
- i) Violazione delle disposizioni relative alla promozione dell'edilizia agevolata, secondo le quali la cooperativa debba disdire il rapporto di locazione, a condizione che non possa essere fatta alcuna offerta di trasferimento o che tale offerta sia stata rifiutata.

² L'esclusione deve essere preceduta da una diffida, eccetto questa sia inutile o la disdetta del contratto di locazione avvenga ai sensi dell'art. 257f cpv. 4 CO e in base all'Art. 12 dello statuto.

Diffida

³ La decisione relativa all'esclusione viene comunicata al socio interessato tramite lettera raccomandata con motivazione e indicazione della possibilità di presentare ricorso all'assemblea generale. Al socio escluso spetta il diritto di ricorso all'assemblea generale entro 30 giorni dopo la ricezione della comunicazione. Il ricorso non ha effetto sospensivo, tuttavia il socio escluso ha il diritto di esporre o di far esporre la sua opinione all'assemblea generale.

Comunicazione/ricorso/esclusione dell'effetto sospensivo

⁴ Resta valido il ricorso al tribunale ai sensi dell'art. 846 cpv. 3 CO entro tre mesi. Anche questo ricorso non ha alcun effetto sospensivo.

Ricorso al tribunale

⁵ La revoca del contratto d'affitto dipende dalle disposizioni del diritto di locazione e presuppone l'esistenza di un motivo che autorizzi anche all'esclusione dalla cooperativa.

Disdetta del contratto d'affitto

Art. 12 Separazione di coniugi o coppie in rapporto di convivenza registrato

¹ Se il tribunale assegna, in base a una sentenza di tutela coniugale o di separazione, l'utilizzo dell'alloggio al convivente del socio, il comitato direttivo può trasferire il contratto di affitto all'altro convivente con il suo consenso. Tale trasferimento presuppone il requisito della qualità di socio e il rilevamento della quota d'alloggio (art. 15, cpv. 2). Il comitato direttivo può escludere dalla cooperativa, senza necessità di diffida, il socio al quale non è stato assegnato l'utilizzo dell'alloggio, a condizione che non possa o non voglia mettere a sua disposizione un altro appartamento. Lo stesso regolamento vale nel caso dello scioglimento del rapporto di convivenza registrata.

Tutela coniugale/separazione/annullamento della convivenza

² Se il tribunale assegna l'alloggio e il contratto di affitto al coniuge o convivente registrato del socio con una sentenza di divorzio o di scioglimento, il comitato direttivo può escludere il socio dalla cooperativa senza diffida, se non può o non vuole mettere a disposizione del socio un altro alloggio. Il coniuge o convivente registrato al quale è stato trasferito il contratto di affitto deve essere o diventare socio della cooperativa e rilevare la quota d'alloggio (art. 15, cpv.2). Lo stesso regolamento vale in caso di sentenza di scioglimento del rapporto di convivenza registrata.

Divorzio/scioglimento di un rapporto di convivenza registrata

³ Restano valide le disposizioni di occupazione dell'art. 4 cpv. 6.

⁴ Le conseguenze patrimoniali relative alle quote sociali dipendono dalla sentenza del tribunale e dalla relativa convenzione; la liquidazione del capitale sociale avverrà solo dopo che il coniuge o convivente registrato che resta nell'appartamento avrà trasferito alla cooperativa l'importo dovuto.

Conseguenze patrimoniali

Art. 13 Pignoramento e trasferimento delle quote sociali

¹ È escluso qualsiasi pignoramento e altri vincoli relativi alle quote sociali, come pure il loro trasferimento ad altre persone che non siano soci della cooperativa.

Pignoramento/vincoli

² Il trasferimento delle quote sociali è ammesso solo da un socio all'altro e necessita del consenso del comitato direttivo. A tal fine è necessario un contratto di cessione scritto.

Trasferimento

Art. 14 Doveri personali dei soci

I soci hanno il dovere di:

- a) tutelare con lealtà gli interessi della cooperativa;
- b) rispettare lo statuto e le disposizioni degli organi della cooperativa;
- c) per quanto possibile partecipare alle attività della cooperativa e contribuire alla sua amministrazione in base alle proprie possibilità.

lealtà

osservanza

partecipazione

5. Disposizioni finanziarie

Capitale sociale della cooperativa

Art. 15 Quote sociali

¹ Il capitale sociale della cooperativa è composto dalla somma delle quote sociali sottoscritte. Le quote sociali hanno un valore nominale di CHF 2'000 (duemila) e devono essere versate per intero. Il comitato direttivo può emettere in qualsiasi momento nuove quote sociali per i nuovi soci.

Quote sociali

² Oltre alla quota di socio (cfr. art. 7 cpv, 1), i soci che ricevono in locazione uno spazio della cooperativa devono rilevare anche altre quote (quote dell'alloggio). I dettagli sono disciplinati dal comitato direttivo in uno specifico regolamento; l'importo da rilevare viene determinato in base ai costi di investimento complessivi, deve essere conforme alle disposizioni delle leggi sull'edilizia agevolata ed essere sufficiente per il finanziamento delle costruzioni. L'importo massimo ammonta al 20% dei costi di investimento dei locali affittati. In casi eccezionali il comitato direttivo può concedere il pagamento rateale delle quote dell'alloggio.

Quote dell'alloggio

³ Anche se diversi soci affittano in comune i locali della cooperativa, ogni socio/a adulto/a abitante deve rilevare una quota d'alloggio. Fanno eccezione figli/e maggiorenni a carico di soci/e abitanti.

Rapporto di locazione comune

⁴ Per le quote sociali non vengono emessi certificati di quota, tuttavia, il socio riceve ogni anno una certificazione dell'ammontare della sua partecipazione insieme ad un'eventuale cedola degli interessi.

Art. 16 Finanziamento delle quote sociali

¹ Le quote sociali possono essere acquistate per mezzo della previdenza professionale e privata. Il comitato direttivo stabilisce il procedimento in un regolamento.

Previdenza professionale

² Con il consenso del comitato direttivo le quote sociali possono essere finanziate anche da terzi. In assenza di altro tipo di accordo, gli eventuali interessi spettano al socio.

Terze parti

Art. 17 Corresponsione degli interessi delle quote sociali

¹ Gli interessi sulle quote sociali possono essere corrisposti soltanto se sono stati effettuati adeguati depositi nei fondi legali e statutari oltre che ammortamenti.

Principio fondamentale

² L'assemblea generale stabilisce ogni anno il tasso di interesse, considerando che non devono essere superati l'abituale tasso di interesse nazionale per i prestiti a lungo termine senza garanzie particolari, il tasso di interesse ammesso per l'esenzione dall'imposta di bollo federale per l'importo del 6% ed eventuali limiti previsti dalle disposizioni di legge sull'edilizia agevolata.

Tasso di interesse

³ Gli interessi vengono applicati alle quote a partire dal primo giorno del mese seguente il versamento fino alla cessazione della qualità di socio. Sull'importo non pagato non vengono applicati interessi.

Periodo di interessi

Art. 18 Rimborso delle quote sociali

¹ I soci uscenti o i loro eredi non hanno alcun diritto sul patrimonio sociale, con l'eccezione del diritto di rimborso delle quote sociali da loro versate. *Principio fondamentale*

² Le quote di socio e di alloggio, che ai sensi dell'Art. 10 e Art. 12 dello statuto sono rilevate dal coniuge o convivente non danno luogo ad alcun diritto di rimborso. Il rimborso delle quote che sono state acquistate tramite la previdenza professionale deve avvenire su disposizione del socio precedente a suo favore, o a una cooperativa di abitazione nella quale abita stabilmente un appartamento, a un ente di previdenza professionale oppure, al raggiungimento dell'età pensionabile, al socio stesso. *Eccezione*

³ Il rimborso viene effettuato al valore di bilancio dell'anno di uscita ad esclusione delle riserve e dei depositi nei fondi, per un importo massimo corrispondente al valore nominale. *Importo*

⁴ Il pagamento e l'eventuale corresponsione degli interessi avvengono entro un mese dall'approvazione del rendiconto annuale e dalla determinazione del tasso di interesse da parte della successiva assemblea generale ordinaria. Se la situazione finanziaria della cooperativa lo richiede, il comitato direttivo è autorizzato a rimandare il rimborso fino a un periodo di tre anni, e gli interessi verranno corrisposti come per le quote sociali non revocate. *Scadenza*

⁵ In casi particolari il comitato direttivo può decidere di rimborsare le quote sociali in anticipo, ma mai prima della restituzione dell'alloggio, in particolare se l'importo è necessario per liberare le quote sociali di un'altra cooperativa di abitazione. *Rimborso anticipato*

⁶ La cooperativa è autorizzata a compensare le pretese esistenti nei confronti del socio uscente, con i crediti nei confronti dello stesso derivanti dalle quote sociali. *Conteggio*

Responsabilità

Art. 19 Responsabilità

Per gli obblighi della cooperativa, la responsabilità è limitata al patrimonio sociale. È escluso qualsiasi obbligo di effettuare versamenti supplementari, come pure la responsabilità del singolo socio. *Nessuna responsabilità personale e obbligo di versamenti supplementari*

Contabilità

Art. 20 Rendiconto annuale ed anno d'esercizio

¹ Il rendiconto annuale comprende il bilancio, il conto economico e relative appendici e viene redatto secondo i principi della contabilità ordinaria, in modo che la situazione patrimoniale, finanziaria e dei ricavi della cooperativa possa essere valutata in modo attendibile. Contiene anche i dati dell'anno *Principio fondamentale*

precedente. Viene redatto in base agli articoli corrispondenti del diritto delle obbligazioni e ulteriori disposizioni legali, in particolare quelle relative all'edilizia agevolata, oltre ai principi fondamentali del settore.

² Il rendiconto annuale viene sottoposto all'ufficio di revisione o quello di controllo per la verifica.

Controllo

³ L'anno d'esercizio corrisponde all'anno solare.

Anno d'esercizio

Art. 21 Riserve di utili

¹ L'utile annuo che viene calcolato in base al rendiconto annuale serve in primo luogo ad aumentare le riserve di utili.

Principio fondamentale

² L'assemblea generale stabilisce, in osservanza dell'art. 860 cpv. 1 CO, l'importo del deposito nelle riserve di utili previste per legge e quelle volontarie.

Importo del deposito

³ Sulla rivendicazione delle riserve di utili decide il comitato direttivo ai sensi dell'art. 860 par. 3 CO.

Rivendicazione

Art. 22 Riserve e rettifiche del valore

¹ Il conto economico include ogni anno depositi di liquidità adeguati alla strategia di rinnovamento della cooperativa versati in fondi destinati alla ristrutturazione.

Fondi per la ristrutturazione

² La perdita di valore degli immobili va contemplata tramite ammortamenti adeguati e regolari. Di solito dipende dalle linee guida fiscali e viene rappresentata nel bilancio secondo il metodo indiretto. Se la cooperativa è il beneficiario del diritto di costruzione, il conto economico include ogni anno un deposito per la rettifica del valore in caso di reversione. Qualora l'importo sia determinabile in anticipo in base alle disposizioni dei contratti riguardanti i diritti di superficie, si tiene in considerazione questo importo, in caso contrario vengono considerati gli ammortamenti fiscalmente consentiti.

Ammortamenti/rettifica del valore per la reversione

³ Negli alloggi con incentivi statali, i fondi di riserva e le rettifiche del valore devono corrispondere alle disposizioni di legge sull'edilizia agevolata.

⁴ L'assemblea generale può deliberare di accumulare ulteriori fondi ai sensi degli art. 862 e 863 CO.

Fondi ulteriori

⁵ I fondi sono amministrati e utilizzati dal comitato direttivo per lo scopo previsto e controllati, nel quadro del conto integrale, dall'ufficio di revisione o quello di controllo.

Art. 23 Indennità degli organi

¹ I membri del comitato direttivo hanno diritto ad un'indennità adeguata, che dipende dai loro compiti, come pure dal carico di lavoro e viene stabilita dal comitato stesso.

Comitato direttivo

² L'indennità dell'ufficio di revisione o quello di controllo si orienta ai principi abituali del settore.

Ufficio di revisione o quello di controllo

³ I membri delle commissioni e dei comitati hanno diritto a un adeguato gettone di presenza.

Commissioni e comitati

⁴ La partecipazione agli utili è esclusa.

Esclusione della partecipazione agli utili

⁵ L'importo totale dei compensi per i membri del consiglio direttivo - suddivisi in compensi per il consiglio direttivo, compensi aggiuntivi per le attività edilizie e per altri lavori per la cooperativa - e per altri comitati nominati dall'assemblea generale deve essere inserito nel conto economico.

⁶ Inoltre, i membri del comitato direttivo, l'ufficio di revisione o quello di controllo e le commissioni che operano nell'interesse della cooperativa ricevono un rimborso spese.

Rimborso spese

6. Organizzazione

Organi

Art. 24 In sintesi

Gli organi della cooperativa sono:

Sintesi

- a) l'assemblea generale (art. 879-893a CO),
- b) il comitato direttivo (amministrazione, art. 894-905 CO),
- c) l'ufficio di revisione(art. 906 con rimando agli art. 727 ss CO).

Assemblea generale

Art. 25 Competenze

¹ All'assemblea generale spettano le seguenti competenze:

Competenze

- a) stabilire e modificare lo statuto;
- b) scegliere e rimuovere dalla carica il/la presidente o il/la co-presidente, gli altri membri del comitato direttivo e dell'ufficio di revisione;
- c) approvare il bilancio annuale del comitato direttivo;

- d) approvare il bilancio annuale e deliberare sull'utilizzo dell'utile di bilancio;
- e) scarico dei membri del comitato direttivo;
- f) deliberare sui ricorsi contro le esclusioni operate dal comitato direttivo;
- g) deliberare sulla vendita di terreni, case e appartamenti e la concessione di diritti di costruzione autonomi;
- h) deliberare sull'acquisto di terreni e/o la costruzione di nuove sopraelevazioni, i cui costi superano il 20% del valore di investimento di tutti gli immobili (senza ammortamenti);
- i) deliberare sulla demolizione di abitazioni e la costruzione di edifici sostituitivi;
- j) deliberare sullo scioglimento o la fusione della cooperativa;
- k) deliberare sui punti all'ordine del giorno richiesti dai soci, qualora dipendano dalla delibera dell'assemblea generale (Art. 25 par. 2);
- l) deliberare su altre questioni, previste dalla legge o dallo statuto all'assemblea generale o sottoposte dal comitato direttivo all'assemblea generale.

² Le proposte dei soci per l'ordine del giorno di un'attività conforme alla lett. k) devono essere presentate per iscritto al comitato direttivo al più tardi 60 giorni prima dell'assemblea generale ordinaria. La data dell'assemblea generale ordinaria deve essere comunicata con almeno tre mesi di anticipo.

Proposte all'ordine del giorno

³ Le attività possono essere portate a votazione soltanto se inserite nell'ordine del giorno. Per la presentazione di proposte incluse tra i punti dell'ordine del giorno non è necessaria alcuna comunicazione anticipata.

Art. 26 Convocazione e direzione

¹ L'assemblea generale ordinaria si svolge ogni anno entro la prima metà dell'anno solare.

Assemblea generale ordinaria

² Le assemblee generali straordinarie sono convocate su deliberazione di una precedente assemblea generale, del comitato direttivo, dell'ufficio di revisione o dei liquidatori o su richiesta della decima parte dei soci. Se la cooperativa è composta da meno di 30 soci, la convocazione deve essere richiesta da almeno tre soci. La convocazione deve avvenire entro otto settimane dalla richiesta.

Assemblea generale straordinaria

³ L'assemblea generale viene convocata dal comitato direttivo almeno 20 giorni prima del giorno dell'assemblea. Nella convocazione devono essere resi noti l'ordine del giorno e, in caso di proposte di modifica dello statuto, il testo delle modifiche proposte. In occasione delle assemblee generali ordinarie viene allegato all'invito il resoconto di gestione (Art. 30 cpv. 2) incluso il resoconto dell'ufficio di revisione o quello di controllo; questi documenti devono inoltre essere inviati 20 giorni prima del giorno dell'assemblea alla sede aziendale della cooperativa per conoscenza.

Convocazione

⁴ L'assemblea generale è presieduta dal/la presidente o co-presidente o da un membro del comitato direttivo. Essa può eleggere un presidente del giorno su proposta del comitato direttivo.

Gestione

Art. 27 Diritto di voto

Principio fondamentale

¹ Ogni membro ha diritto a un voto nell'assemblea generale.

² È possibile farsi rappresentare da un altro membro tramite delega scritta. Ogni membro può rappresentarne solo un altro.

Rappresentanza

³ In caso di deliberazioni sull'approvazione dell'attività dei membri del comitato direttivo, i membri stessi non hanno diritto di voto.

Astenzione

Art. 28 Delibere ed elezioni

¹ L'assemblea generale è regolarmente costituita se è stata convocata in conformità allo statuto.

Numero legale

² Le elezioni e votazioni si svolgono a scrutinio palese, a condizione che un terzo dei voti espressi non richieda uno scrutinio segreto.

Votazione segreta

³ L'assemblea generale prende le sue decisioni con la maggioranza semplice dei voti espressi. Durante l'elezione al primo scrutinio vale la maggioranza assoluta, nel secondo quella relativa. I voti astenuti e i voti non validi non vengono conteggiati.

Deliberazione

⁴ Per la vendita di terreni e la concessione di diritti di costruzione autonomi, per le modifiche allo statuto e per lo scioglimento e la fusione della cooperativa è necessaria l'approvazione di due terzi dei voti espressi.

Maggioranza qualificata

⁵ Restano validi gli art. 889 CO e 18, cpv. 1 della legge sulla fusione (LFus).

⁶ Per le delibere e i risultati delle votazioni viene redatto un verbale, che deve essere firmato da (co-)presidente/i e da verbalista/i.

Verbale

Comitato direttivo

Art. 29 Elezione ed eleggibilità

¹ Il comitato direttivo è composto da cinque persone. La maggioranza deve essere costituita da soci/e della cooperativa. L'assemblea generale nomina un/una presidente oppure due co-presidenti.

Il/la presidente e il/la co-presidente sono nominati dall'assemblea generale; per la parte restante il comitato direttivo si costituisce da sé.

Principio fondamentale

² I membri del comitato direttivo sono eletti per tre anni e sono rieleggibili. Le elezioni effettuate entro la durata del mandato valgono fino alla sua scadenza. La durata massima del mandato è di nove anni, con possibilità di proroga approvata dall'assemblea generale.

Durata del mandato

³ Tutti i membri del comitato direttivo sono tenuti ad astenersi dal partecipare, quando si trattano attività che toccano i loro stessi interessi o quelli di persone fisiche o giuridiche a loro vicine. I membri del comitato deliberanti si impegnano a chiudere l'attività in questione al massimo alle condizioni di terzi (valore di mercato). In tali casi il contratto deve essere concluso per iscritto. Questo requisito non vale per i contratti dell'attività corrente, purché la prestazione della società non superi il valore di CHF 1'000. Nel caso in cui l'intero consiglio direttivo debba astenersi, per l'attività deve essere richiesta una delibera di autorizzazione dell'assemblea generale.

Conflitti di interesse

Art. 30 Compiti

¹ Il comitato direttivo è competente per l'amministrazione e tutte le attività della cooperativa, nel quadro delle decisioni statutarie e di quelle previste dalla legge che non siano riservate espressamente ad un altro organo.

Presunzione di competenza

² Per ogni anno di esercizio il comitato direttivo redige un resoconto di gestione, che si compone del rendiconto annuale (Art. 20) e del rapporto annuale. Il rapporto annuale rappresenta l'andamento dell'attività e la situazione economica della cooperativa, e riporta la certificazione di controllo dell'ufficio di revisione o quello di controllo.

Resoconto di gestione

³ Sceglie le persone con diritto di firma e tipo di firma, considerando che il diritto di firma può essere concesso solo in caso di firma congiunta di due persone.

Diritto di firma

Art. 31 Delega di competenza

¹ Il comitato direttivo è autorizzato a trasferire la direzione aziendale o uno solo dei suoi settori a uno o più dei suoi membri (commissioni), a commissioni permanenti o create ad-hoc e/o a una o più persone, che non devono necessariamente essere soci della cooperativa (segreteria). I membri della commissione non devono essere necessariamente soci della cooperativa.

Principio fondamentale

² Il comitato direttivo emana un regolamento organizzativo che stabilisce i compiti del comitato, delle commissioni e degli uffici, e in particolare regola il dovere di resoconto.

Regolamento organizzativo

Art. 32 Riunioni del comitato direttivo

¹ Le riunioni del comitato direttivo sono convocate dalla presidenza o copresidenza tante volte quanto lo richiedono le attività ed inoltre qualora due membri del comitato ne richiedano la convocazione.

Convocazione

² Il comitato direttivo raggiunge il numero legale con partecipazione fisica o virtuale della maggioranza dei suoi membri. Delibera con la maggioranza semplice dei voti espressi. In caso di parità di voti, il voto decisivo spetta al/la presidente o al membro che è stato scelto per presiedere la riunione.

Deliberazione

³ Sono considerate valide anche le delibere per via circolare approvate per iscritto con il quorum richiesto, comprese quelle approvate per e-mail e fax, a condizione che siano state consegnate in anticipo a ciascun membro del comitato direttivo e che nessun membro del comitato direttivo abbia richiesto una consulenza verbale. Andranno quindi registrate nel verbale della successiva riunione del comitato direttivo.

Decisione per circolazione

⁴ Le discussioni e le delibere del comitato direttivo devono essere messe a verbale. Il verbale viene firmato da presidenza e verbalista/i.

Verbale

Ufficio di revisione

Art. 33 Elezione e costituzione

¹ Come ufficio di revisione l'assemblea generale elegge un revisore abilitato o una società di revisione abilitata ai sensi della legge sui revisori (art. 5 segg. LSR e art. 727c CO), per un anno fiscale fino all'approvazione del relativo rendiconto annuale.

Elezione

² L'assemblea generale può rinunciare all'elezione dell'ufficio di revisione (opting out), se:

Opting out

- a) la cooperativa non è obbligata alla revisione ordinaria;
- b) tutti i soci della cooperativa concordano;
- c) la cooperativa non impiega più di dieci dipendenti a tempo pieno nella media annuale;
- d) non esistono altri motivi contrattuali o previsti per legge che obblighino la cooperativa a una revisione.

³ Se l'assemblea generale rinuncia all'elezione di un ufficio di revisione, il comitato direttivo incarica al suo posto un ufficio di controllo riconosciuto dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) per la verifica del rendiconto annuale.

Verifica del rendiconto

Art. 34 Compiti

¹ Se l'assemblea generale sceglie un ufficio di revisione, questi eseguirà una revisione limitata ai sensi dell'art. 729 e segg. CO. I compiti e la responsabilità dell'ufficio di revisione dipendono dalle disposizioni legali.

Ufficio di revisione

² Se invece viene scelto l'opting out, i compiti e la responsabilità dell'ufficio di controllo dipendono dalla direzione corrispondente dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

Ufficio di controllo

³ L'ufficio di revisione o quello di controllo presenterà all'assemblea generale ordinaria un rapporto scritto.

Rapporto di revisione e controllo

7. Disposizioni finali

Scioglimento tramite liquidazione e fusione

Art. 35 Liquidazione

¹ L'assemblea generale convocata appositamente per questo scopo può decretare in qualsiasi momento lo scioglimento della cooperativa per liquidazione.

Delibera

² Nel caso in cui l'assemblea generale non incarichi un liquidatore specifico, il comitato direttivo eseguirà la liquidazione in base alle disposizioni di legge e dello statuto.

Esecuzione

Art. 36 Eccedenza di liquidazione

¹ Il patrimonio della cooperativa che rimane dopo l'estinzione di tutti i debiti e rimborsi di tutte le quote sociali al valore nominale, viene trasferito integralmente alla Fondazione fondo di solidarietà delle Cooperative di abitazione Svizzera - Federazione dei committenti di immobili di utilità pubblica.

Eccedenza di liquidazione

² Restano riservate le disposizioni differenti delle leggi sull'edilizia agevolata della Confederazione, del Cantone, dei Comuni o dei loro enti.

Edilizia agevolata

Art. 37 Fusione

¹ L'assemblea generale può decidere in qualsiasi momento di fondere la cooperativa con un altro committente di immobili di utilità pubblica.

Delibera

² La preparazione della fusione è di competenza del comitato direttivo. Tuttavia, questi può chiedere in precedenza all'assemblea generale una votazione consultiva.

Esecuzione

Divulgazione

Art. 38 Comunicazioni e organo di pubblicazione

¹ Le comunicazioni interne e le convocazioni emesse dalla cooperativa ai soci avvengono per iscritto tramite e-mail o per via circolare, a meno che la legge non prescriva altrimenti.

*Comunicazioni
interne*

² L'organo di pubblicazione della cooperativa è il Foglio ufficiale svizzero di commercio.

Pubblicazioni

Riserva di approvazione

Art. 39 Approvazione tramite l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)

Il presente Statuto e le sue modifiche richiedono l'approvazione dell'Ufficio Federale delle abitazioni (UFAB) prima dell'adozione di una delibera da parte dell'assemblea generale se si vogliono ottenere sussidi federali e se l'UFAB deve certificare lo status di utilità pubblica della cooperativa in conformità con la Legge sulla promozione dell'alloggio, LPrA.

Approvazione

Il presente statuto è stato approvato dall'assemblea costitutiva riunitasi il 16 giugno 2024.