



Statuto

della

Cooperativa abitativa

**VIV INSEMA**

6652 Tegna

Versione 2024

## Indice

<b>1. Denominazione, sede e visione.</b>	<b>4</b>
Art. 1 Denominazione	4
Art. 2 Sede e visione	4
<b>2. Scopo, strumenti e principi</b>	<b>4</b>
Art. 3 Scopo e strumenti	4
Art. 4 Principi della locazione	5
Art. 5 Principi per la costruzione e la manutenzione degli edifici	6
Art. 6 Invendibilità dei terreni, degli edifici e degli alloggi	7
<b>3. Soci: iscrizione, esclusione e obblighi</b>	<b>7</b>
Art. 7 Iscrizione	7
Art. 8 Cessazione dell'iscrizione	7
Art. 9 Dimissioni	8
Art. 10 Decesso	8
Art. 11 Esclusione	8
Art. 12 Tutela del matrimonio, divorzio, separazione	9
Art. 13 Pignoramento e trasferimento di quote sociali	10
Art. 14 Obblighi personali dei soci	10
<b>4. Disposizioni finanziarie</b>	<b>11</b>
<i>Capitale sociale</i>	11
Art. 15 Quote sociali	11
Art. 16 Finanziamento delle quote sociali	11
Art. 17 Remunerazione delle quote sociali	12
Art. 18 Rimborso delle quote sociali	12
<i>Responsabilità</i>	13
Art. 19 Responsabilità	13
<i>Contabilità</i>	13
Art. 20 Conto annuale ed esercizio	13
Art. 21 Fondo di riserva	13
Art. 22 Altri fondi	14
Art. 23 Indennizzo degli organi	14

<b>5. Organizzazione</b>	<b>15</b>
<i>Organi</i>	15
Art. 24 Sintesi	15
 <i>Assemblea generale</i>	 15
Art. 25 Facoltà	15
Art. 26 Convocazione e presidenza dell'assemblea	16
Art. 27 Diritto di voto	17
Art. 28 Delibere ed elezioni	17
 <i>Consiglio direttivo</i>	 18
Art. 29 Elezione ed eleggibilità	18
Art. 30 Compiti	18
Art. 31 Delega di competenze	19
Art. 32 Sedute del consiglio	19
 <i>Organo di revisione risp. di controllo</i>	 19
Art. 33 Elezione	19
Art. 34 Compiti	20
 <b>6. Disposizioni finali</b>	 <b>20</b>
<i>Scioglimento tramite liquidazione o fusione</i>	20
Art. 35 Liquidazione	20
Art. 36 Residuo di liquidazione	21
Art. 37 Fusione	21
 <i>Avvisi .</i>	 21
Art. 38 Comunicazioni e organo di pubblicazione	21
Art. 39 Riserva di approvazione da parte dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)	21

## 1. Denominazione, sede e visione

### Art. 1 Denominazione

Sotto la denominazione „Cooperativa abitativa VIV INSEMA“ intercorre una cooperativa di utilità pubblica ai sensi degli art. 828 e seguenti CO la cui durata è illimitata. Denominazione

### Art. 2 Sede e visione

Sede della cooperativa abitativa è 6652 Tegna. Sede

La nostra visione è una cultura comunitaria che sia aperta, pacifica e ospitale che stima e rispetta la diversità dell'individuo. Per noi sono importanti l'autoresponsabilità e lo sviluppo della personalità nonché la disponibilità di imparare insieme e l'uno dall'altro favorendo la nostra crescita. Ci sta a cuore un uso responsabile delle risorse della terra e una consapevolezza olistica. Visione

## 2. Scopo, strumenti e principi

### Art. 3 Scopo e mezzi

<sup>1</sup> La cooperativa persegue lo scopo di procurare ai suoi soci spazi abitativi a prezzo vantaggioso e mantenerli in buono stato mediante l'azione comune e la corresponsabilità. Si impegna ad offrire spazi a tutte le fasce della popolazione, in particolare a persone singole, famiglie, persone con particolari esigenze e anziani. Promuove la convivenza nel senso della responsabilità sociale e dalla solidarietà reciproca. La cooperativa può inoltre offrire nei suoi edifici spazi per servizi commerciali. Scopo

<sup>2</sup> La cooperativa cerca di ottenere questo scopo per mezzo di: Strumenti

- a) L'acquisto di un terreno edificabile a Tegna, 3 parcelle mappale N. 360,362 e 363, piano N. 2 del registro fondiario definitivo. Si fa inoltre riferimento all' art. 25 h).
- b) Costruzione di tre edifici plurigenerazionali che corrispondono agli attuali fabbisogni abitativi della cooperativa.
- c) Manutenzione accurata e continua nonché rinnovamento periodico degli edifici esistenti.
- d) Realizzazione di edifici nuovi in sostituzione di edifici esistenti che non possono più essere rinnovati in maniera economicamente sostenibile.

- e) Ricorso a strumenti di promozione di cui alla legge sulla promozione dell'alloggio e/o alle rispettive leggi cantonali e comunali.
- f) Locazione degli alloggi in base a pigioni commisurate ai costi.
- g) Promozione delle attività della cooperativa all' interno dell'insediamento residenziale.
- h) Sostegno ideale e materiale a tutte le iniziative il cui scopo è di rendere la situazione abitativa economica, sana e gradevole.

<sup>3</sup> L'attività della cooperativa è di pubblica utilità e non a scopo di lucro. Pubblica utilità

<sup>4</sup> La cooperativa può assumere partecipazioni in imprese ed organizzazione i cui scopi sono simili o affini. Essa aderisce alla Federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica – Cooperative d'Abitazione Svizzera ( CASSI & wbg-schweiz). Partecipazione e adesione

#### Art. 4 Principi della locazione

<sup>1</sup> Nel quadro delle disposizioni seguenti, la locazione è compito del consiglio direttivo che emana un apposito regolamento della locazione. Il consiglio direttivo provvede ad informare i locatari sugli eventuali vincoli imposti dalla promozione statale dell'edilizia abitativa e ad impegnare gli stessi al loro rispetto. Regolamento della locazione

<sup>2</sup> La locazione di alloggi della cooperativa richiede in genere l'adesione alla cooperativa. Il contratto di locazione stipulato con i soci può essere disdetto dalla cooperativa solo in presenza di una contestuale esclusione dalla cooperativa stessa. Adesione / tutela contro lo sfratto

<sup>3</sup> Le pigioni degli alloggi che godono di aiuti statali dipendono dalle rispettive prescrizioni. Del resto e in via di principio, la cooperativa affitta i suoi alloggi in base ai costi effettivi. Essa rinuncia al conseguimento di un lucro vero e proprio nonché a pagamenti eccessivi a favore di terzi. Le pigioni devono coprire gli interessi del capitale di terzi e del capitale proprio, gli ammortamenti usuali del settore, gli accantonamenti ed i conferimenti nei fondi prescritti dalla legge e dalle autorità preposte ai sussidi e quelli deliberati dall'assemblea generale, la manutenzione continua degli edifici e degli ambienti circostanti, nonché le spese di un'amministrazione conforme ai tempi e della gestione della cooperativa. Pigione

<sup>4</sup> I soci hanno l'obbligo di abitare negli alloggi da loro presi in locazione e di avervi il loro domicilio civile. Obbligo di domicilio

<sup>5</sup> La sublocazione completa o parziale di un alloggio o di singole stanze è ammesso solo previa approvazione da parte del consiglio direttivo che ha la facoltà di non accogliere una richiesta in tal senso per i motivi di cui all'art. 262 cpv. 2 CO. Nel caso della sublocazione dell'intera abitazione, sono considerati svantaggi essenziali soprattutto la sua Sublocazione

durata se avviene per più di un anno, la sublocazione per più di due volte durante il rapporto di locazione in corso, la sublocazione a persone che non soddisfano i criteri di locazione di cui al regolamento della locazione nonché il fatto che i soci non sono in grado di affermare con certezza di tornare ad abitare nell'alloggio al termine della sublocazione. Nel caso della sublocazione di singole stanze, la cooperativa subisce altrettanto uno svantaggio essenziale se vengono aggirate i criteri di locazione di cui al regolamento della locazione. I dettagli sono disciplinati dal consiglio direttivo nel regolamento della locazione.

<sup>6</sup> La dimensione dell'alloggio e il numero degli inquilini devono essere in un rapporto adeguato tra loro. Nel caso di nuove locazioni, il numero delle stanze può superare di due il numero degli inquilini. Nei rapporti di locazione esistenti, il numero delle stanze può superare di due il numero degli inquilini. Un'abitazione è considerata sottoutilizzata se il numero delle stanze supera di più di due il numero degli inquilini. I soci hanno l'obbligo di versare a favore del fondo della cooperativa, per la durata del sottoutilizzo, i contributi di sottoutilizzo mensili fissati dal regolamento della locazione (al massimo l'importo della pigione divisa per il numero delle stanze più 1) e di cambiare alloggio. I dettagli sono disciplinati dal consiglio direttivo nel regolamento della locazione.

Sottoutilizzo

## Art. 5 Principi per la costruzione e la manutenzione degli edifici

<sup>1</sup> Per la costruzione e la ristrutturazione dei suoi edifici, sono di particolare importanza per la cooperativa: elevata flessibilità di utilizzo degli alloggi anche in considerazione di future esigenze, costruzione a misura di disabile, spazi esterni di gran pregio, urbanizzazione comunicativa e sicura, basso fabbisogno di manutenzione nonché l'impiego di materiali ecologicamente ineccepibili e risparmio di energia durante la costruzione e la gestione.

Orientamento

<sup>2</sup> Attraverso una manutenzione continua, sostenibile, attenta ai costi ed alla qualità, la cooperativa adegua i suoi edifici allo sviluppo delle possibilità tecniche e all'evolversi delle esigenze abitative della cooperativa, provvedendo a mantenere il valore degli edifici. Ne fa parte anche la verifica periodica di misure volte ad aumentare il valore abitativo degli immobili e dell'ambiente circostante.

Manutenzione

<sup>3</sup> Nel caso di ristrutturazioni più impegnative e di costruzioni di nuovi edifici sostitutivi, la cooperativa è attenta a procedere in maniera socialmente compatibile. Essa preannuncia tali progetti con un anticipo di almeno due anni. Per la locazione degli edifici ristrutturati e degli edifici sostitutivi di nuova costruzione devono essere presi in considerazione, innanzitutto gli inquilini finora residenti se soddisfano i criteri di locazione di cui al regolamento della locazione.

Ristrutturazione e nuovi edifici sostitutivi

## Art. 6 Invendibilità dei terreni, degli edifici e degli alloggi

<sup>1</sup> In via di principio, i terreni, gli edifici e gli alloggi della cooperativa sono invendibili. Divieto di vendita

<sup>2</sup> In presenza di validi motivi, l'assemblea delibera con la maggioranza di quattro quinti una vendita e le rispettive modalità. Eccezioni

<sup>3</sup> Nel caso di alloggi che godono di aiuti statali, il consiglio direttivo provvede ad informare gli acquirenti sugli eventuali vincoli imposti dall'edilizia abitativa agevolata e di obbligarli al loro rispetto. Vincoli

## 3. Soci: iscrizione, esclusione e obblighi

### Art. 7 Iscrizione

<sup>1</sup> Può diventare socio della cooperativa qualsiasi persona fisica o giuridica che assume una quota nella cooperativa (quota sociale). Requisiti

<sup>2</sup> L'iscrizione da parte di cittadini stranieri è soggetta alle limitazioni della legge federale sull'acquisto di terreni da parte di persone residenti all'estero. Soci stranieri

<sup>3</sup> Il numero dei soci è illimitato. Numero dei soci

<sup>4</sup> L'iscrizione avviene in base ad una richiesta scritta di iscrizione con una delibera del consiglio direttivo. Il consiglio direttivo delibera in maniera definitiva e non è tenuto a motivare l'eventuale rigetto neanche quando il candidato è già inquilino o subinquilino di un alloggio della cooperativa. Richiesta di iscrizione / delibero del consiglio direttivo

<sup>5</sup> L'iscrizione inizia con il pagamento completo delle quote o, in caso di rateizzazione in base all'art. 15 cpv. 2, con il pagamento della prima rata. Decorrenza

<sup>6</sup> Il consiglio direttivo tiene un registro dei soci. Registro dei soci

### Art. 8 Cessazione dell'iscrizione

<sup>1</sup> L'iscrizione cessa. Motivi

a) nel caso di persone fisiche con le dimissioni, con l'esclusione o con il decesso.

b) nel caso di persone giuridiche con le dimissioni, con l'esclusione o

con lo scioglimento.

<sup>2</sup> Il rimborso delle quote sociali in caso di estinzione dell'iscrizione è disciplinato dall'art. 18 dello statuto. Rimborso delle quote sociali

## Art. 9 Dimissioni

<sup>1</sup> Se il socio è inquilino di locali della cooperativa, le dimissioni sono condizionate dalla disdetta del contratto di locazione. Disdetta del contratto di locazione

<sup>2</sup> Le dimissioni dalla cooperativa possono essere dichiarate solo per iscritto per la fine dell'esercizio e rispettando un periodo di preavviso pari a sei mesi. In casi giustificati, il consiglio direttivo può accogliere le dimissioni anche nel rispetto di un periodo di disdetta più breve o per una data differente, in particolare quando la disdetta del contratto di locazione avviene per la fine del periodo di disdetta previsto dal diritto della locazione. Periodo di preavviso / data

<sup>3</sup> In seguito alla delibera sullo scioglimento della cooperativa non è più possibile dichiarare le dimissioni. Restrizione

## Art. 10 Decesso

<sup>1</sup> Nel caso del decesso di un socio che è inquilino di un alloggio della cooperativa, il coniuge o la persona convivente in unione civile - se non è già socio della cooperativa - può subentrare nell'iscrizione del deceduto subentrando eventualmente anche nel suo contratto di locazione. La persona convivente in unione civile deve dimostrare di essere erede della persona deceduta. Coniuge / persona convivente in unione civile

<sup>2</sup> Altre persone conviventi nel nucleo familiare possono diventare soci della cooperativa e stipulare un contratto di locazione con l'assenso del consiglio direttivo. Altre persone

## Art. 11 Esclusione

<sup>1</sup> In qualsiasi momento, un socio può essere escluso dalla cooperativa da parte del consiglio direttivo se sussiste un giustificato motivo o uno dei seguenti motivi di esclusione: Motivi

a) Violazione degli obblighi generali dei soci, in particolare del dovere di fedeltà sociale, il mancato rispetto delle delibere dell'assemblea generale o del consiglio direttivo in conformità con lo statuto nonché la lesione premeditata della reputazione o delle questioni economiche della cooperativa.

b) Il mancato rispetto dell'obbligo di abitare negli alloggi presi in loca-

zione e di stabilirvi il domicilio civile.

- c) L'uso dell'alloggio per uno scopo diverso da quello previsto, in particolare se i locali e le pertinenze sono utilizzati prevalentemente per scopi commerciali.
- d) Rifiuto di una ragionevole offerta di trasferimento in caso di sottoutilizzo.
- e) Mancato rispetto di una delle disposizioni dello statuto e di un regolamento della locazione.
- f) Se l'organo competente ha deliberato la ristrutturazione o la demolizione dell'immobile interessato.
- g) In caso di divorzio o separazione se l'esclusione è prevista nell'art. 12 nonché nei casi del trasferimento giudiziario del contratto di locazione (art. 121 CC).
- h) Violazione del contratto di locazione, in particolare quando sussiste uno dei motivi straordinari di disdetta di cui al diritto della locazione previsti dagli artt. 257d CO, 257f CO, 266g CO e 266h CO.
- i) Violazione di disposizioni dell'edilizia abitativa agevolata che impongono la soluzione del rapporto di locazione se non è possibile presentare una ragionevole offerta di trasferimento o se tale offerta è stata rifiutata.

<sup>2</sup> L'esclusione deve essere preceduta da una diffida a meno che non sussista uno dei casi previsti dall'art. 11 cpv. 1 lettera g), non risulti inutile una diffida o la disdetta non avvenga in base all'art. 257f cpv. 4 CO. Diffida

<sup>3</sup> La delibera sull'esclusione deve essere comunicato al socio a mezzo raccomandata che contiene la motivazione e l'avviso della possibilità di presentare ricorso all'assemblea generale. Nei 30 giorni a partire dal ricevimento della comunicazione, la persona esclusa ha la facoltà di presentare ricorso all'assemblea generale. Il ricorso non ha effetto sospensivo, ma la persona esclusa ha il diritto di esporre o far esporre il suo punto di vista durante l'assemblea generale. Comunicazione / ricorso / esclusione dell'effetto sospensivo

<sup>4</sup> È fatta salva la possibilità di adire il giudice entro 3 mesi di cui all'art. 846 comma 3 CO. Tale facoltà non ha effetto sospensivo. Vie legali

<sup>5</sup> La disdetta del contratto di locazione avviene nel rispetto delle disposizioni del diritto della locazione. Disdetta del contratto di locazione

## Art. 12 Tutela del matrimonio, divorzio, separazione

<sup>1</sup> Se il tribunale, in una decisione a tutela del matrimonio o in una sentenza di separazione, assegna l'alloggio al coniuge del socio o alla persona convivente in unione civile con il socio, il consiglio direttivo può trasferire il contratto di locazione al coniuge con il consenso del Tutela del matrimonio / separazione

socio stesso. Tale trasferimento presuppone l'iscrizione alla cooperativa da parte della persona rimasta nell'alloggio nonché il subentro nelle quote corrispondenti all'alloggio (art. 15 cpv. 2). Il consiglio direttivo ha la facoltà di escludere dalla cooperativa il socio a cui non è stato assegnato l'utilizzo dell'alloggio se non è in grado o se non ha l'intenzione di mettere a sua disposizione un altro alloggio.

<sup>2</sup> Se, nella sentenza di divorzio, il tribunale assegna l'alloggio e il contratto di locazione (art. 121 CC), il consiglio direttivo può, senza bisogno di una diffida, escludere il socio dalla cooperativa e disdire il contratto di locazione per la prossima scadenza utile, con riferimento all'art. 11 comma 1 lettera g). Se il consiglio direttivo rinuncia alla disdetta, il coniuge o la persona convivente in unione civile a cui è stato trasferito il contratto di locazione, deve iscriversi alla cooperativa e subentrare nelle quote sociali. Lo stesso regolamento vale nel caso dello scioglimento del rapporto di convivenza registrata.

Divorzio /  
Scioglimento  
del rapporto di  
convivenza  
registrata

<sup>3</sup> Rimane salvo il rispetto dei criteri di locazione secondo il regolamento della locazione (art. 4 cpv. 6).

<sup>4</sup> Le conseguenze patrimoniali riguardo alle quote sociali seguono la decisione di tutela del matrimonio o la sentenza di separazione o di divorzio o la convenzione. Il rimborso della quota sociale avviene in seguito al versamento del relativo importo da parte del coniuge rimanente a favore della cooperativa.

Conseguenze  
patrimoniali

#### Art. 13 Pignoramento e trasferimento di quote sociali

<sup>1</sup> È escluso ogni pignoramento e altro gravame a carico di quote sociali nonché il loro trasferimento a persone che non sono soci della cooperativa.

Pignoramento  
/ gravame

<sup>2</sup> Il trasferimento di quote sociali è ammesso solo fra soci e richiede un accordo scritto di cessione nonché l'approvazione da parte del consiglio direttivo.

Trasferimento

#### Art. 14 Obblighi personali dei soci

I soci hanno l'obbligo:

- a) di salvaguardare in buona fede gli interessi della cooperativa;
- b) di seguire lo statuto nonché le delibere degli organi della cooperativa;
- c) di partecipare, secondo le proprie possibilità, alle attività sociali e a collaborare negli organi della cooperativa.

Obblighi dei  
soci

## 4. Disposizioni finanziarie

### **Capitale sociale**

#### Art. 15 Quote sociali

<sup>1</sup> Il capitale della Cooperativa consiste nella somma delle quote sociali sottoscritte. Le quote sociali hanno un valore nominale di Fr. 1'000.- ciascuna. La quota minima di partecipazione ammonta a Fr. 5'000.-. In caso di adesione legata all'affitto di locali della cooperativa (socio inquilino), viene richiesta una partecipazione minima di Fr. 30'000.- quale quota sociale. La quota sociale deve essere versata per intero. Il consiglio direttivo può, in qualsiasi momento, emettere nuove quote sociali per nuovi soci. Quote sociali

<sup>2</sup> I soci che prendono in locazione i locali della cooperativa devono sottoscrivere, oltre alla quota di iscrizione (cfr. art. 7 cpv. 1), ulteriori quote (quote di alloggio) e versare obbligatoriamente un prestito. I dettagli sono disciplinati da regolamenti a cura del consiglio direttivo in considerazione che l'importo da sottoscrivere è proporzionale ai costi di investimento dell'alloggio, deve essere conforme alle prescrizioni dell'edilizia abitativa agevolata nonché essere sufficiente a finanziare gli edifici. L'importo massimo è pari al 80% dei costi di investimento dei locali presi in locazione. In via eccezionale, il consiglio direttivo può approvare la rateizzazione delle quote di alloggio. Quote di alloggio

<sup>3</sup> Se più soci prendono insieme in locazione dei locali di proprietà della cooperativa, le quote di alloggio da sottoscrivere per questi locali possono essere ripartite tra questi soci in un rapporto di loro scelta. La presente disposizione vale soprattutto per coniugi e persone conviventi in unione civile. Rapporto di locazione comune

<sup>4</sup> Per le quote sociali non saranno emessi certificati di partecipazione. Tuttavia, il socio riceve annualmente una conferma circa l'importo della sua partecipazione [assieme all'eventuale attestato degli interessi]. Certificati di partecipazione

#### Art. 16 Finanziamento delle quote sociali

<sup>1</sup> Le quote sociali e i prestiti obbligatori possono essere acquistate con i fondi della previdenza professionale. Il consiglio direttivo disciplina l'attuazione tramite regolamento. Previdenza professionale

<sup>2</sup> Con il consenso del consiglio direttivo, le quote sociali possono essere finanziate da terzi. Se non diversamente concordato, al socio spetta un eventuale interesse. Terzi

## Art. 17 Remunerazione delle quote sociali

- <sup>1</sup> Le quote sociali possono essere remunerate solo se sono stati effettuati adeguati conferimenti ai fondi previsti dalla legge e dallo statuto nonché degli ammortamenti. Principio
- <sup>2</sup> L'assemblea generale determina ogni anno il tasso di interesse che non deve superare il tasso usuale a livello nazionale per prestiti a lunga scadenza senza garanzie particolari, il tasso ammesso per l'esenzione dalla tassa federale di bollo ed, eventualmente, i limiti previsti nelle disposizioni dell'edilizia abitativa agevolata (al massimo 6%). Tasso di interesse
- <sup>3</sup> Le quote sono remunerate, rispettivamente dal primo giorno del mese che segue al conferimento fino alla cessazione dell'iscrizione. L'importo non conferito non matura interessi. Decorrenza e durata della remunerazione

## Art. 18 Rimborso delle quote sociali

- <sup>1</sup> I soci uscenti o i loro eredi non possono avanzare pretese sul patrimonio della cooperativa, ad eccezione della pretesa di rimborso delle quote sociali da loro sottoscritte. Principio
- <sup>2</sup> Non sussiste alcun diritto al rimborso per le quote di iscrizione e di alloggio alle quali è subentrato la persona convivente di cui agli art. 10 e 12 dello statuto. Il rimborso delle quote acquistate attraverso i fondi della previdenza professionale deve avvenire, secondo le istruzioni del socio uscente, a favore di una cooperativa di edilizia abitativa presso la quale il socio stesso occupa un alloggio in maniera stabile, o a favore di un'istituzione della previdenza professionale o, al raggiungimento dell'età pensionabile, a favore stesso socio uscente. Ausnahmen
- <sup>3</sup> Il rimborso avviene al valore di bilancio dell'anno di uscita, escluse le riserve ed i conferimenti nei fondi, ma al massimo al valore nominale. Importo
- <sup>4</sup> Il rimborso e il pagamento degli interessi avviene entro un mese dall'approvazione del conto annuale e dalla determinazione del tasso di interesse da parte della prossima assemblea ordinaria, tuttavia mai prima che sia presente il conteggio finale di un rapporto di locazione eventualmente terminato. Se la situazione finanziaria della cooperativa lo richiede, il consiglio direttivo ha la facoltà di rinviare il rimborso fino a tre anni durante i quali le quote sociali non revocate maturano interessi. Scadenza
- <sup>5</sup> In casi particolari, Il consiglio direttivo può deliberare che le quote sociali vengano rimborsati in anticipo, ma mai prima della consegna dell'alloggio, in particolare quando l'importo è necessario per sottoscrivere le quote sociali a favore di un'altra cooperativa di edilizia abitativa. Rimborso anticipato

<sup>6</sup> La cooperativa ha la facoltà di addebitare i crediti nei confronti del socio uscente a carico dell'importo che gli spetta dalle quote sociali. Compensazione

## **Responsabilità**

### Art. 19 Responsabilità

Per i debiti della cooperativa risponde soltanto il patrimonio della cooperativa. È escluso ogni obbligo ad effettuare un versamento supplementare ed ogni responsabilità da parte del socio. Nessuna responsabilità personale e nessun obbligo di versamenti supplementari

## **Contabilità**

### Art. 20 Rendiconto annuale ed esercizio fiscale

<sup>1</sup> 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 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. Principio

<sup>2</sup> Annualmente, sono da addebitare al conto economico un conferimento nel fondo di rinnovamento e un conferimento a favore del conto d'ammortamento. Fondo di rinnovamento / fondo di ammortamento

<sup>3</sup> Se contratti di superficie lo prescrivono, annualmente al conto economico viene addebitato un conferimento nel fondo di reversibilità il cui importo è pari a quanto previsto nei contratti di superficie o all'importo massimo esente da tasse. Canone del diritto di superficie

<sup>4</sup> Il rendiconto annuale viene sottoposto all'ufficio di revisione e controllo per la verifica. Revisione / controllo

<sup>5</sup> L'esercizio fiscale corrisponde all'anno solare. Esercizio

### Art. 21 Fondo di riserva

<sup>1</sup> Se il ricavo netto è utilizzato per scopi diversi dall'accrescimento del patrimonio della cooperativa, quest'ultima deve costituire un fondo di Principio

riserva.

<sup>2</sup> L'assemblea generale delibera sull'ammontare del conferimento nel fondo di riserva nel rispetto dell'art. 860 cpv. 1 CO. Ammontare del conferimento

<sup>3</sup> Il consiglio direttivo delibera sull'utilizzo del fondo di riserva nel rispetto dell'art. 860 cpv. 3 CO. Utilizzo del fondo

## Art. 22 Altri fondi

<sup>1</sup> Possono essere costituiti inoltre i seguenti fondi:

- a) Un fondo di riversione per gli edifici realizzati nel rispetto del diritto di superficie. Il fondo deve essere costituito in conformità al contratto di superficie se l'indennità di riversione può essere quantificata in anticipo. Altrimenti sono applicabili i tassi ordinari di ammortamento stabiliti dalle autorità fiscali. Fondo di riversione per edifici soggetti al diritto di superficie
- b) Un fondo sociale da costituire attraverso i contributi di sottoutilizzo di cui all'art. 4 cpv. 6 e attraverso i contributi annui dei soci stabiliti dall'assemblea generale. I contributi annui vengono riscossi assieme alla pigione. Il fondo sociale è destinato all'assegnazione annua a favore della Fondazione fondo di solidarietà dell'Associazione Cooperative d'abitazione Svizzera, Federazione dei committenti di immobili di utilità pubblica nonché a favore di progetti sociali ed ecologici che sono nell'interesse della cooperativa. I dettagli sono disciplinati attraverso un regolamento dell'assemblea generale. Genossenschaftsfonds
- c) Un fondo di compensazione e di garanzia della pigione che può essere costituito attraverso contributi annui dei soci stabiliti dall'assemblea generale nonché attraverso assegnazioni a carico del ricavo netto anch'esse stabilite dall'assemblea generale. I contributi annui sono riscossi assieme alla pigione. Il fondo di compensazione e di garanzia della pigione serve a compensare la pigione a carico del socio, soprattutto in seguito a restaurazioni e in caso di nuove costruzioni nonché in seguito al finanziamento dei mancati pagamenti della pigione. I dettagli sono disciplinati attraverso un regolamento del consiglio direttivo. Fondo di compensazione e di garanzia della pigione

<sup>2</sup> Le risorse dei fondi sono gestite ed utilizzate dal consiglio direttivo in base al rispettivo scopo nonché verificati dall'organo di revisione risp. di controllo nel quadro del conto totale. Utilizzo delle risorse dei fondi

<sup>3</sup> In base agli artt. 862 e 863 CO, l'assemblea generale può costituire ulteriori fondi deliberando i relativi regolamenti. Ulteriori fondi

## Art. 23 Indennizzo degli organi

<sup>1</sup> I membri del consiglio direttivo hanno diritto ad un adeguato inden- Principio

nizzo che è commisurato in base ai compiti ed al carico di lavoro dei singoli membri e che è stabilito dal consiglio diretto stesso.

- <sup>2</sup> L'indennizzo dell'ufficio di revisione risp. di controllo è commisurato in base alle usanze del settore. Indennizzo dell'ufficio di revisione risp. di controllo
- <sup>3</sup> I membri di commissioni hanno diritto ad un adeguato gettone di presenza. Indennizzo commissioni
- <sup>4</sup> È escluso il pagamento di quote di partecipazione agli utili. Esclusione di quote di partecipazione
- <sup>5</sup> L'importo totale degli indennizzi di tutti gli organi deve essere iscritto nel conto, separatamente per il consiglio direttivo, per l'ufficio di revisione risp. di controllo e per gli altri organi. Pubblicazione degli indennizzi
- <sup>6</sup> Inoltre sono rimborsate le spese sostenute nell'interesse della cooperativa dai membri del consiglio direttivo, dall'ufficio di revisione risp. di controllo e dalle commissioni. Rimborso spese

## 5. Organizzazione

### *Organi*

#### Art. 24 Sintesi

Gli organi della cooperativa sono:

Sintesi

- a) Assemblea generale.
- b) Il comitato.
- c) L'ufficio di revisione e/o di verifica.

### *Assemblea generale*

#### Art. 25 Facoltà

<sup>1</sup> All'assemblea generale spettano le seguenti facoltà:

Facoltà

- a) Definizione e modifica dello statuto.
- b) Elezione e revoca dei membri del consiglio direttivo, del presidente, dell'ufficio di revisione risp. di controllo.
- c) Approvazione del rapporto annuale del comitato.

- d) Accettazione del conto annuale e della deliberazione circa l'utilizzo dell'utile di bilancio.
- e) Approvazione dell'operato dei membri del comitato.
- f) Deliberazione sui ricorsi avverso le delibere di esclusione del comitato.
- g) Deliberazione sulla vendita di terreni, edifici e alloggi nonché sulla concessione di diritti di superficie.
- h) Deliberazione sull'acquisto di terreni e/o sulla realizzazione di nuove sopraelevazioni i cui costi superano del 10% il valore dell'assicurazione fabbricati di tutti gli immobili.
- i) Deliberazione sulla demolizione di edifici residenziali della cooperativa e sulla realizzazione di nuovi edifici sostitutivi se, durante un'assemblea dell'insediamento residenziale, è stato rifiutato dai membri residenti negli edifici in questione.
- j) Deliberazione sullo scioglimento o sulla fusione della cooperativa.
- k) Approvazione di regolamenti se non espressamente riservati alla competenza del comitato.
- l) Eventualmente emanazione di un regolamento sulla custodia di animali.
- m) Deliberazione sulle petizioni dei membri se la deliberazione spetta all'assemblea generale (art. 25 cpv. 2).
- n) Deliberazione su tutte le altre materie riservate all'assemblea generale dalla legge o dallo statuto o sottoposte dal comitato all'assemblea generale.

<sup>2</sup> Le richieste di trattamento di un'operazione di cui alla lettera m) devono essere presentate al comitato al massimo 60 giorni prima dell'assemblea ordinaria. La data della rispettiva assemblea ordinaria deve essere annunciato con un anticipo di almeno tre mesi. Richiesta di trattamento

<sup>3</sup> Le operazioni possono essere votate solo se sono inserite nell'ordine del giorno. Per la presentazione di richieste nel quadro dei punti inseriti nell'ordine del giorno non è richiesta la presentazione preliminare. Richiesta nel quadro dell'ordine del giorno

## Art. 26 Convocazione e presidenza dell'assemblea

<sup>1</sup> L'assemblea ordinaria si tiene ogni anno entro la prima metà dell'anno solare. Assemblea ordinaria

<sup>2</sup> Le assemblee straordinarie sono convocate se lo ha deliberato un'assemblea generale precedente, il consiglio direttivo, l'organo di revisione risp. di controllo o i liquidatori, oppure se lo richiede un decimo dei soci. Se la cooperativa consiste di meno di 30 soci, la convocazione deve essere richiesta da almeno tre soci. La convocazione deve Assemblea straordinaria

avvenire entro 8 settimane dal ricevimento della richiesta.

<sup>3</sup> L'assemblea generale è convocata dal consiglio direttivo almeno 20 giorni prima della data dell'assemblea. La convocazione deve contenere l'ordine del giorno e, in caso di richieste di modifica dello statuto, anche il testo delle modifiche proposte. In caso di assemblee ordinarie sono allegati alla convocazione il rapporto annuale, il conto annuale e il rapporto dell'organo o dell'ufficio di revisione; 20 giorni prima della data dell'assemblea, tale documentazione deve essere consultabile presso la sede della cooperativa. Convocazione

<sup>4</sup> L'assemblea generale è presieduta dal presidente o da un membro del consiglio direttivo. A richiesta del consiglio direttivo, l'assemblea può eleggere un presidente di giornata. Presidenza

## Art. 27 Diritto di voto

<sup>1</sup> Ad ogni socio spetta un voto nell'assemblea generale. Principio

<sup>2</sup> Il socio può farsi rappresentare da un altro socio o da un familiare capace di agire. Nessuno può unire su di sé più di due voti. Rappresentanza

<sup>3</sup> In caso di delibere sull'approvazione dell'operato dei membri del consiglio direttivo, questi ultimi non hanno alcun diritto di voto. Astensione

## Art. 28 Delibere ed elezioni

<sup>1</sup> L'assemblea generale è validamente costituita se è stata convocata nel rispetto dello statuto. Costituzione

<sup>2</sup> Le elezioni e le votazioni avvengono con voto palese a meno che un terzo dei votanti non richieda lo scrutinio segreto. Il consiglio direttivo ha la facoltà di disporre lo scrutinio segreto. Scrutinio segreto

<sup>3</sup> L'assemblea generale delibera con la maggioranza semplice dei voti espressi. In caso di elezioni, al primo turno è valida la maggioranza assoluta, al secondo turno la maggioranza relativa. Non sono considerate le astensioni e i voti nulli. Deliberazione

<sup>4</sup> Per la vendita di terreni e per la concessione di diritti di superficie, per le modifiche statuarie nonché per lo scioglimento e la fusione della cooperativa è richiesta l'approvazione dei quattro quinti dei voti espressi. Maggioranza qualificata

<sup>5</sup> Sono salvi l'art. 889 CO e l'art. 18 cpv. 1 lettera d Legge sulla fusione (LFus). Reserve

<sup>6</sup> Sulle delibere e sui risultati delle votazioni è redatto un verbale da Verbale

firmare dal presidente e dal segretario dell'assemblea.

## **Consiglio direttivo**

### Art. 29 Elezione ed eleggibilità

<sup>1</sup> Il consiglio direttivo è composto da un numero di tre a sette membri. La maggioranza deve essere composta da soci. Il presidente è nominato dall'assemblea generale; del resto, il consiglio direttivo si costituisce da sé. Esso può nominare un segretario che non necessariamente deve far parte del consiglio direttivo. Principio

<sup>2</sup> 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 1000. 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

<sup>3</sup> I membri del consiglio direttivo sono eletti per un periodo di tre anni e possono essere rieletti. Le elezioni durante una permanenza in carica sono valide fino alla scadenza della carica stessa. Durata della carica

### Art. 30 Compiti

<sup>1</sup> Nel quadro delle disposizioni di legge e statuarie, al consiglio direttivo spettano l'amministrazione e tutte le operazioni della cooperativa che non sono riservate espressamente ad un altro organo. Esso decide in particolare sulle questioni edilizie non previste dall'art. 25 comma 1 lettere h) e i). Competenze

<sup>2</sup> Per ogni esercizio, il consiglio direttivo redige un rapporto di gestione che consiste nel conto annuale (art. 20) e nel rapporto annuale. Il rapporto annuale rappresenta l'andamento di gestione nonché la situazione economica e finanziaria della cooperativa e riporta l'attestazione di verifica dell'organo di revisione risp. di controllo. Rapporto di gestione

<sup>3</sup> Il consiglio direttivo designa le persone autorizzate a firmare e il tipo della loro firma, con l'obbligo di conferire soltanto la firma collettiva con due firme. Facoltà di firma

## Art. 31 Delega di competenze

<sup>1</sup> Il consiglio direttivo ha la facoltà di delegare l'amministrazione o singoli rami dell'amministrazione a uno o più membri del consiglio direttivo (commissioni), a commissioni permanenti o istituiti per scopi specifici e/o ad una o a più persone che non necessariamente devono essere soci della cooperativa (sede sociale). I membri delle commissioni non devono essere necessariamente soci della cooperativa. Principio

<sup>2</sup> Il consiglio direttivo emana un regolamento organizzativo che disciplina i compiti del consiglio direttivo, dei comitati, delle commissioni e della sede sociale e, in particolare, l'obbligo di allestire un rapporto. Regolamento organizzativo

## Art. 32 Sedute del consiglio direttivo

<sup>1</sup> Le sedute del consiglio direttivo sono convocate dal presidente ogni volta che la gestione lo richiede e, inoltre, se due membri del consiglio direttivo richiedono la convocazione di una seduta. Convocazione

<sup>2</sup> Il consiglio direttivo è validamente costituito se è presente la maggioranza dei suoi membri. Esso delibera con la semplice maggioranza dei voti espressi. In caso di parità dei voti, spetta al presidente il voto decisivo. Deliberazione

<sup>3</sup> Se nessun membro del consiglio direttivo richiede la consultazione verbale e se vi partecipa la maggioranza dei membri del consiglio direttivo, le delibere per via circolare prese senza voto contrario sono considerate, a tutti gli effetti, delibere del consiglio direttivo, e devono essere inserite nel verbale della prossima seduta del consiglio direttivo. Delibere per via circolare

<sup>4</sup> Sulle trattazioni e sulle delibere del consiglio direttivo deve essere redatto un verbale da sottoscrivere dal presidente e dal segretario Verbale

## **Ufficio di revisione risp. di controllo**

## Art. 33 Elezione

<sup>1</sup> L'ufficio di revisione deve essere eletto dall'assemblea generale un revisore autorizzato o un'impresa di revisione autorizzata di cui alla legge sui revisori (art. 5 f. LSR) e all'art. 727c CO, per la durata di due anni. Le elezioni durante una permanenza in carica sono valide fino alla scadenza della carica stessa. Elezione

<sup>2</sup> L'assemblea generale può rinunciare all'elezione di un ufficio di revisione (Opting Out), se:

- a) la cooperativa non è obbligata alla revisione ordinaria;

- b) tutti i soci lo approvano;
- c) la cooperativa, nella media annua, non ha più di dieci posti di lavoro a tempo pieno;
- d) non vi sono altri motivi di legge o contrattuali che comportano l'obbligo della revisione.

<sup>3</sup> Se l'assemblea generale rinuncia all'elezione di un ufficio di revisione, il consiglio direttivo incaricherà invece l'Associazione Cooperative d'abitazione Svizzera, Federazione dei committenti di immobili di utilità pubblica o un altro ufficio di revisione riconosciuto dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ad effettuare una verifica limitata del conto annuale.

Verifica  
limitata

## Art. 34 Compiti

<sup>1</sup> Se l'assemblea generale elegge un ufficio di revisione, tale ufficio effettua la revisione limitata di cui agli art. 729 e seg. CO. I compiti e la responsabilità dell'ufficio di revisione seguono le disposizioni di legge.

Ufficio di  
revisione

<sup>2</sup> Se invece si effettua l'Opting Out scegliendo un ufficio di revisione, i compiti e la responsabilità di tale ufficio seguono il regolamento dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

Ufficio di  
revisione

<sup>3</sup> L'ufficio di revisione risp. di controllo presenta un rapporto scritto all'assemblea ordinaria. È invitato all'assemblea ordinaria almeno un rappresentante dell'ufficio di revisione.

Rapporto di  
revisione

## 6. Disposizioni finali

### *Scioglimento tramite liquidazione o fusione*

#### Art. 35 Liquidazione

<sup>1</sup> Un'assemblea generale appositamente convocata a questo scopo, può deliberare in qualsiasi momento lo scioglimento della cooperativa tramite liquidazione.

Delibera

<sup>2</sup> Il consiglio direttivo attua la liquidazione secondo le prescrizioni di legge e statuarie, a meno che l'assemblea generale non incarichi specifici liquidatori.

Attuazione

## Art. 36 Residuo di liquidazione

<sup>1</sup> Il patrimonio della cooperativa rimanente, in seguito all'estinzione di tutti i debiti e al rimborso di tutte le quote sociali al valore nominale, è trasferito alla Fondazione fondo di solidarietà dell'Associazione Cooperative d'abitazione Svizzera, Federazione dei committenti di immobili di utilità pubblica. Residuo di liquidazione

<sup>2</sup> Sono salve le disposizioni dell'edilizia abitativa agevolata della federazione, del cantone e dei comuni o loro istituzioni. Edilizia abitativa agevolata

## Art. 37 Fusione

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

<sup>2</sup> La preparazione della fusione spetta al consiglio direttivo che, preliminarmente, può consultare l'assemblea generale tramite votazione consultativa. Attuazione

## **Avvisi**

## Art. 38 Comunicazioni e organo di pubblicazione

<sup>1</sup> Le comunicazioni interne della cooperativa destinate ai soci e le convocazioni avvengono per iscritto e attraverso circolare se la legge non dispone diversamente. Comunicazioni interni

<sup>2</sup> Organo di pubblicazione della cooperativa è il Foglio ufficiale svizzero di commercio (FUSC). Pubblicazioni

## Art. 39 Riserva di approvazione da parte dell'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. Riserva di approvazione

Lo statuto di cui sopra è stato approvato dall'assemblea costitutiva il 25 aprile 2024.