



Statuto

della

Società cooperativa per le abitazioni
del personale federale

Indice

1. Ditta e sede	4
Art. 1 Ditta	4
Art. 2 Sede.....	4
2. Scopo, mezzi e principi.....	4
Art. 1 Scopo e mezzi	4
Art. 2 Principi relativi alla locazione.....	4
Art. 3 Principi per l'esecuzione di lavori agli immobili	5
Art. 4 Trapasso di proprietà	6
3. Qualità di socio: acquisto perdita e obblighi.....	6
Art. 1 Acquisto della qualità di socio.....	6
Art. 2 Perdita della qualità di socio.....	6
Art. 3 Uscita.....	7
Art. 4 Decesso.....	7
Art. 5 Esclusione.....	7
Art. 6 Protezione dell'unione coniugale, divorzio, separazione.....	8
Art. 7 Messa in pegno, vendita e trasferimento delle quote sociali.....	8
Art. 8 Obblighi dei soci.....	8
4. Disposizioni finanziarie	9
4.1. Capitale sociale	9
Art. 1 Certificati di quota.....	9
Art. 2 Finanziamento dei certificati di quota	9
Art. 3 Interessi sui certificati di quota.....	9
Art. 4 Rimborso dei certificati di quota	10
4.2. Responsabilità.....	11
Art. 1 Responsabilità.....	11
4.3. Contabilità.....	11
Art. 1 Conti annuali e esercizio contabile	11
Art. 2 Fondi di riserva.....	11
Art. 3 Altre riserve.....	12
Art. 4 Indennità agli organi.....	12
5. Organizzazione.....	12
Art. 1 Organi.....	12
5.2. Assemblea generale.....	12
Art. 1 Poteri.....	13
Art. 2 Convocazione e presidenza.....	13
Art. 3 Diritto di voto.....	14
Art. 4 Deliberazioni e nomine.....	14
5.3. Amministrazione.....	15
Art. 1 Nomina e eleggibilità.....	15
Art. 2 Attribuzioni	15
Art. 3 Deleghe di competenze.....	15
Art. 4 Riunioni dell'amministrazione.....	15
5.4. Ufficio di revisione.....	16
Art. 1 Nomina e costituzione	16
Art. 2 Attribuzioni.....	16
6. Disposizioni finali.....	17

6.1.Scioglimento per liquidazione o per fusione.....	17
Art. 1Liquidazione.....	17
Art. 2Eccedenza di liquidazione.....	17
Art. 3Fusione.....	17
6.2.Pubblicazioni	17
Art. 1Avviso e organo di pubblicazione.....	17
6.3.Approvazioni.....	18
Art. 1Modifica degli statuti.....	18

1. Ditta e sede

Art. 1 Ditta

Con la ditta “Società cooperativa per le abitazioni del personale federale” è costituita, per una durata illimitata, una società cooperativa di utilità pubblica ai sensi degli art. 828 ss. CO. Ditta

Art. 2 Sede

La sede della società è Airolo Sede

2. Scopo, mezzi e principi

Art. 1 Scopo e mezzi

¹ Attraverso la corresponsabilità dei soci e mediante un'azione comune, la cooperativa persegue l'obiettivo di offrire e garantire ai suoi soci alloggi di buona qualità a prezzi vantaggiosi. Scopo

² La cooperativa cerca di raggiungere l'obiettivo prefissato tramite: Mezzi

- a. l'acquisto di terreni da costruzione e di diritti di superficie;
- b. la costruzione e l'acquisto di immobili locativi che corrispondano alle necessità della società;
- c. la manutenzione accurata e continua e il rinnovo costante delle costruzioni esistenti;
- d. la ricostruzione a nuovo di immobili che non possono più essere rinnovati in modo redditizio;
- e. il ricorso agli strumenti di sostegno, ai sensi delle leggi federali, cantonali o comunali, che incoraggino la costruzione di alloggi a pigioni moderata;
- f. un'amministrazione accurata e senza effettuare operazioni a carattere speculativo.

³ L'attività della cooperativa è di utilità pubblica e non ha scopo lucrativo. Utilità pubblica

⁴ La cooperativa può partecipare a imprese e a organizzazioni che perseguano uno scopo identico o simile.

Art. 2 Principi relativi alla locazione

¹ Le abitazioni della cooperativa sono date in locazione in primo luogo a: Priorità della locazione

- a. dipendenti dell'Amministrazione federale, della Swisscom, de La Posta, delle FFS e della RUAG;
- b. dipendenti di organizzazioni affiliate alla Cassa pensioni PUBBLICA;
- c. persone che prime del pensionamento erano impiegate presso le organizzazioni di cui alle lettere a e b;
- d. da ultimo, a tutti gli altri interessati.

All'interno delle categorie a-d, la priorità è data ai soci.

<p>² Di norma la cooperativa loca le sue abitazioni ad una pigione commisurata ai costi sostenuti, calcolati secondo l'articolo 8 dell'ordinanza del DFE sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione. La pigione dei soci può tener conto degli obblighi che gli stessi sono tenuti a rispettare a favore della società. Per i soci dipendenti dell'Amministrazione federale, conformemente all'articolo 4 dell'anzidetta ordinanza, si può inoltre tenere conto della riduzione d'interesse sul mutuo della Confederazione.</p>	Pigioni
<p>³ L'ufficio federale delle abitazioni è competente nei casi di contestazione delle pigioni. Le autorità di conciliazione sono competenti, secondo il codice delle obbligazioni, per il controllo dei costi accessori.</p>	Competenza in caso di contestazioni
<p>⁴ La sublocazione completa o parziale di un alloggio o di singole camere è ammessa soltanto con il consenso dell'amministrazione. La cooperativa può rifiutare il proprio consenso per i motivi citati dall'articolo 262 cpv. 2 CO, se esclude i criteri di priorità dell'art 4 cpv. del presente statuto o se in altro modo crea degli svantaggi agli altri conduttori.</p>	Sublocazione
<p>⁵ La grandezza dell'alloggio deve essere adeguata al numero di occupanti; si considera adeguata quando il numero di locali non è superiore di uno rispetto al numero di occupanti.</p>	Grandezza dell'alloggio
<p>⁶ In caso di necessità, l'amministrazione, può pretendere che un conduttore di un appartamento sottooccupato occupi un appartamento più piccolo, a condizione che esso sia qualitativamente equivalente e che il cambiamento non comporti oneri supplementari al conduttore.</p>	Appartamento sottooccupato
<p>Art. 3 Principi per l'esecuzione di lavori agli immobili</p>	
<p>¹ I lavori agli immobili quali la costruzione, il rinnovo e la manutenzione devono essere eseguiti in modo che vengano garantiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conservazione del valore degli immobili; - l'adattamento al progresso tecnologico e ai bisogni attuali; - la sicurezza degli occupanti; - le necessità degli handicappati; - il rispetto ambientale tramite l'utilizzo di materiali ecologici e un utilizzo parsimonioso dell'energia; - una sistemazione esterna di buona qualità; - dei costi minimi d'esercizio e di manutenzione 	Principi
<p>² Nel caso di una trasformazione o di una ricostruzione, la cooperativa procede tenendo in considerazione l'impatto sociale. Informa le persone interessate almeno due anni prima dell'esecuzione di tali progetti e, nella misura del possibile, offre loro degli alloggi alternativi. Gli attuali conduttori che rispettano le direttive della locazione hanno la priorità nell'assegnazione dei nuovi appartamenti.</p>	Trasformazione e ricostruzione

³ Nel caso di lavori che implicano un adeguamento delle pigioni, l'amministrazione informa l'Ufficio federale delle abitazioni secondo l'art. 10 dell'Ordinanza del DFE sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione.	Informazioni
Art. 4 Trapasso di proprietà	
¹ I terreni, le case e gli appartamenti sono di principio inalienabili.	Proibizione di vendita
² In casi eccezionali, l'assemblea generale sull'alienazione e sulle relative modalità.	Eccezioni
³ La vendita di un immobile o di parti di esso deve essere autorizzata dall'Ufficio federale delle abitazioni e, per i terreni in diritto di superficie, dall'Ufficio federale della costruzione e della logistica. Di norma deve essere pattuito un prezzo corrispondente al prezzo di mercato.	Autorizzazioni e prezzi
⁴ In caso di vendita di un'abitazione oggetto dell'aiuto federale, il guadagno risultante deve essere destinato alla Confederazione. Esso non deve essere rimborsato se la cooperativa dimostra di utilizzarlo per finanziare lavori intesi a preservare in buono stato altre abitazioni oggetto dell'aiuto federale o per alimentare il fondo di rinnovamento per queste abitazioni, oppure per la costruzione di nuove abitazioni a prezzi moderati.	Destinazione del guadagno

3. Qualità di socio: acquisto perdita e obblighi

Art. 1 Acquisto della qualità di socio

¹ Ogni conduttore di un appartamento della società nonché i membri dell'amministrazione possono diventare soci acquistando i necessari certificati di quota (art. 15). Qualora un appartamento è locato a più conduttori, ognuno può acquistare la qualità di socio.	Condizioni
² L'ammissione di un socio avviene sulla base di una domanda scritta indirizzata all'amministrazione che decide definitivamente e che può rifiutare senza indicarne i motivi, anche se il richiedente è già conduttore di un appartamento della cooperativa.	Domanda d'adesione, decisione
³ La qualità di socio nasce con il pagamento completo dei certificati sociali o con il pagamento dei primi acconti secondo l'articolo 15 cpv 2.	Inizio
⁴ L'amministrazione tiene un registro dei soci.	Registro dei soci

Art. 2 Perdita della qualità di socio

¹ La qualità di socio si perde:	Motivi
a) Per le persone fisiche, con l'uscita, la loro esclusione o il loro decesso;	
b) Per le persone giuridiche, con l'uscita, la loro esclusione o il loro scioglimento.	

Art. 3 Uscita

- ¹ La fine della locazione comporta pure l'uscita dalla società. Disdetta
- ² L'uscita dalla società può avvenire anche senza interruzione del contratto di locazione, previa comunicazione scritta all'amministrazione. Uscita senza disdetta
- ³ Il membro dell'amministrazione che non è conduttore perde la qualità di socio dal momento che non è più rieletto. Mancata rielezione
- ⁴ Per i soci conduttori, la fine della locazione può avvenire non prima di due anni dall'ammissione. L'amministrazione può accordare al socio termini più brevi in particolare nei casi di trasferimento professionale, di invalidità, di pensionamento o di acquisto di un'abitazione. Termini
- ⁵ Dopo aver deciso lo scioglimento della cooperativa, l'uscita non è più possibile. Limitazione

Art. 4 Decesso

- ¹ Il coniuge o il partner che viveva in comunione domestica con il socio defunto può riprendere il contratto di locazione; può pure riprendere la qualità di socio e i relativi certificati di quota del defunto se prova di essere il suo erede. Coniuge o partner
- ² Altre persone che vivevano in comunione domestica con il defunto possono chiedere all'amministrazione di concludere un contratto di locazione e diventare soci della cooperativa. Altre persone

Art. 5 Esclusione

- ¹ Un socio può in ogni tempo essere escluso dalla società dall'amministrazione per dei importanti motivi o per i motivi seguenti: Motivi di esclusione
- violazione degli obblighi generali di socio e in particolare la mancanza di buona fede verso la cooperativa;
 - la mancata osservazione degli statuti, del contratto di locazione o di altre decisioni dell'assemblea generale o dell'amministrazione;
 - un comportamento scorretto verso la società con conseguenze negative sulla reputazione e sugli interessi economici della cooperativa;
 - quando il ritardo dei suoi obblighi finanziari nei confronti della società è superiore ai 3 mesi;
 - il mancato rispetto degli obblighi quale conduttore secondo gli art. 257 e seguenti del CO;
 - per motivi gravi.

² La decisione di esclusione deve essere notificata al socio tramite lettera raccomandata e deve indicarne i motivi. Egli deve essere informato sulla possibilità di ricorrere all'assemblea generale entro 30 giorni dalla ricezione della decisione di esclusione. Il ricorso non ha effetto sospensivo. Il socio escluso ha il diritto di esporre il suo punto di vista all'assemblea generale, lui stesso o tramite un intermediario. La possibilità di ricorrere al giudice secondo l'art 846 cpv. 3 del CO resta riservato; non ha comunque effetto sospensivo. Decisione e ricorso

³ La recessione del contratto di locazione è regolata dalle direttive del CO sul contratto di locazione.

Art. 6 Protezione dell'unione coniugale, divorzio, separazione

¹ Se una sentenza di separazione o una decisione di protezione dell'unione coniugale attribuisce l'utilizzo dell'abitazione al coniuge del socio della cooperativa, l'amministrazione, con l'accordo del socio, può trasferire il contratto di locazione al coniuge e pretendere che quest'ultimo diventi socio e riprenda i certificati di quota per la locazione. Se l'amministrazione non può o non vuole mettere un altro appartamento a disposizione del socio precedente, questi esce dalla società (art. 9). Protezione dell'unione coniugale, separazione

² Se una sentenza di divorzio attribuisce l'abitazione e il contratto di locazione al coniuge del socio, l'amministrazione trasferisce il contratto di locazione al coniuge e può pretendere che quest'ultimo diventi socio e riprenda i certificati di quota per la locazione. Se l'amministrazione non può o non vuole mettere un altro appartamento a disposizione del socio precedente, questi esce dalla società (art. 9). Divorzio

³ A livello patrimoniale, le conseguenze sulle quote sociali, dipendono dalla sentenza di separazione o di divorzio, dalla decisione di protezione dell'unione coniugale o dalle convenzioni. Il capitale sociale è ritornato al socio partente solo dopo che il coniuge rimanente è diventato socio, abbia pagato le quote sociali. Conseguenze sulle quote sociali

Art. 7 Messa in pegno, vendita e trasferimento delle quote sociali

¹ Le quote sociali non possono essere costituite in pegno. Pegno

² Possono essere trasferite o vendute unicamente, nei casi di trasferimento del contratto di locazione previsti dal presente statuto e previo consenso dell'amministrazione. Vendita e trasferimento

Art. 8 Obblighi dei soci

I soci sono tenuti a:

- a) garantire in buona fede gli interessi della cooperativa;
- b) rispettare gli statuti e le decisioni degli organi della cooperativa;
- c) partecipare alle attività della cooperativa
- d) assumere gli incarichi assegnatigli e far parte, quando richiesto, degli organi della cooperativa; assumendo queste attività non possono accettare regali o altri vantaggi.

4. Disposizioni finanziarie

4.1. Capitale sociale

Art. 1 Certificati di quota

- ¹ Il capitale sociale è formato dalla somma dei certificati di quota sottoscritti. Essi si suddividono in certificati di quota per la qualità di socio e in certificati di quota per la locazione. Certificati di quota
- ² I certificati di quota hanno un valore nominale di CHF 100.— e devono essere interamente liberati. Valore, pagamento e emissione
L'amministrazione, a titolo eccezionale può accordare dei pagamenti rateali.
L'amministrazione può in ogni tempo emettere dei nuovi certificati per i nuovi soci.
- ³ Ogni socio deve acquistare un certificato di quota per la qualità di socio. Quota per la qualità di socio
- ⁴ Il socio conduttore, deve inoltre acquistare dei certificati di quota per la locazione. Quota per la locazione
L'amministrazione definisce in un regolamento il numero di certificati di quota che ogni socio deve acquistare. La quota per la locazione deve essere proporzionale al costo di costruzione dell'alloggio ma non può superare il 20% del costo dei locali affittati.
- ⁵ Quando un appartamento è locato a più persone, i conduttori soci possono suddividere liberamente tra di loro la quota per la locazione. Contratto di locazione comune
Questa disposizione si applica in particolare ai coniugi e ai concubini.
- ⁶ L'amministrazione può decidere di non rilasciare dei titoli per i certificati di quota. In questo caso, deve consegnare al socio una conferma indicante l'importo della sua partecipazione. Nel caso di rilascio di titoli, questi portano il nome del socio, valgono solo come prova e non costituiscono titolo di credito. Al posto di più titoli, possono essere rilasciati dei certificati. Titoli

Art. 2 Finanziamento dei certificati di quota

- ¹ E' possibile acquistare dei certificati di quota per mezzo di capitali provenienti dalla previdenza professionale. L'amministrazione fissa le modalità d'esecuzione in un regolamento. Previdenza professionale
- ² Con l'accordo dell'amministrazione, i certificati di quota di un socio conduttore possono pure essere finanziati da un terzo. Terzi

Art. 3 Interessi sui certificati di quota

- ¹ Il pagamento di un interesse sui certificati di quota (dividendo) può essere fatto unicamente se sono stati effettuati i necessari versamenti ai fondi di riserva legali e statutari e i necessari ammortamenti. Principio

² Il tasso di interesse è fissato ogni anno dall'assemblea generale e non può superare il tasso di interesse usuale per i prestiti a lunga scadenza accordati senza garanzie speciali, il tasso di interesse applicabile per l'esenzione dalla tassa di bollo federale e neppure i limiti previsti dalle disposizioni relative alla promozione dell'alloggio. Tasso di interesse

³ Se la riduzione della pigione accordata ai soci secondo l'art. 4 supera gli interessi massimi calcolati secondo il capoverso precedente, nessun interesse sui certificati di quota può essere versato e l'intero avanzo netto è versato nei fondi di riserva.

⁴ L'interesse decorre dal primo giorno del mese seguente il versamento dell'intero importo, fino alla perdita della qualità di socio. Nessun interesse è versato sull'importo non versato. Decorrenza

⁵ Il termine di pagamento degli interessi è fissato secondo l'art. 18 cpv 4. Termine

Art. 4 Rimborso dei certificati di quota

¹ I soci uscenti o i loro eredi non hanno diritti sul patrimonio sociale, ad eccezione del diritto al rimborso dei certificati di quota che hanno pagato. Principio

² Nessun diritto al rimborso esiste sui certificati di quota che sono stati ripresi dal coniuge o dal partner secondo gli articoli 10 e 12 del presente statuto e neppure sui certificati acquistati con capitali provenienti dalla previdenza professionale. Questi ultimi devono essere versati secondo indicazioni del socio uscente, a una società cooperativa di costruzione e di abitazione nella quale il socio partente utilizzerà personalmente e durevolmente un alloggio oppure a un istituto di previdenza oppure, al raggiungimento dell'età della pensione, allo stesso socio uscente. Eccezioni

³ Il rimborso dei certificati di quota si fa al valore di bilancio dell'anno di uscita esclusi le riserve e degli altri fondi costituiti, ma al massimo al valore nominale. Se il socio faceva parte della cooperativa da meno di due anni, un'indennità di rotazione del 10% al massimo può essere dedotta dall'importo da restituire. Importo

⁴ Il rimborso dei certificati di quota ed il pagamento degli interessi devono essere fatti entro 6 mesi dall'approvazione dei conti e della fissazione del tasso di interesse da parte della seguente assemblea generale ordinaria. Se la situazione finanziaria della cooperativa lo esige, l'amministrazione può differire il rimborso di tre anni al massimo. Termine di rimborso

⁵ In casi particolari segnatamente quando l'importo è necessario per liberare delle quote presso un'altra società cooperativa di abitazione, l'amministrazione può decidere di rimborsare i certificati di quota prima della scadenza ma, nel caso di disdetta della locazione, non prima della restituzione dell'alloggio. Rimborso anticipato

⁶ La cooperativa ha il diritto di compensare il rimborso con eventuali pretese che ha nei confronti del socio uscente. Compensazione

4.2. Responsabilità

Art. 1 Responsabilità

Soltanto il patrimonio sociale risponde delle obbligazioni della società. I soci della cooperativa non possono essere tenuti a dei versamenti supplementari e non hanno una responsabilità personale.

Limitazione
responsabilità dei
soci

4.3. Contabilità

Art. 1 Conti annuali e esercizio contabile

¹ Il conto annuale si compone di un conto economico, del bilancio e dell'allegato ed è allestito conformemente ai principi di un regolare rendiconto, in modo da mostrare con la maggior attendibilità possibile lo stato del patrimonio e i risultati d'esercizio della società. Esso contiene anche i dati dell'esercizio precedente. Sono determinanti gli articoli 662a – 663b, 663h – 670 del CO, i principi in uso nel ramo e l'Ordinanza del DFE sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione. I contributi della Confederazione, dei cantoni e dei comuni devono essere mostrati chiaramente.

Principio

² L'allegato contiene almeno le seguenti informazioni:

Allegato

- a) l'ammontare globale delle fideiussioni, degli impegni di garanzia e delle costituzioni di pegni a favore di terzi;
- b) l'ammontare globale degli attivi costituiti in pegno o ceduti per garantire impegni della società, come pure degli attivi che si trovano sotto riserva di proprietà;
- c) l'ammontare globale dei debiti leasing non iscritti nel bilancio;
- d) i valori dell'assicurazione contro l'incendio degli immobili di proprietà della società;
- e) i debiti nei confronti di istituzioni di previdenza;
- f) le somme, i tassi d'interesse e le scadenze delle obbligazioni di prestiti emesse dalla società;
- g) ogni partecipazione essenziale per l'apprezzamento dello stato patrimoniale e dei risultati d'esercizio della società;
- h) l'ammontare globale proveniente dallo scioglimento delle riserve di sostituzione e dalle altre riserve latenti, nella misura in cui eccede l'ammontare globale delle riserve dello stesso genere nuovamente costituite, se il risultato economico così ottenuto è presentato nella sua entità in modo più favorevole;
- i) indicazioni sull'oggetto e sull'ammontare delle rivalutazioni.

³ I conti annuali devono essere verificati dall'ufficio di revisione.

Revisione

⁴ L'esercizio contabile corrisponde all'anno civile.

Esercizio contabile

Art. 2 Fondi di riserva

¹ L'avanzo netto, calcolato in base ai conti annuali, serve in primo luogo ad alimentare il fondo di riserva.

Principio

² L'assemblea generale decide sull'importo da versare al fondo di riserva. Come minimo, deve essere versato almeno un ventesimo dell'avanzo netto fino a che il fondo abbia raggiunto un quinto del valore contabile, senza ammortamenti, degli immobili. Importo e versamento

³ Fintanto che il fondo di riserva non superi la metà del capitale sociale ma come minimo un quinto del valore contabile senza ammortamenti degli immobili, esso può essere adoperato solo per riparare a perdite o per prendere misure che, in tempi di cattivo andamento degli affari, rendano possibile il conseguimento del fine sociale. Queste misure sono di competenza dell'amministrazione. Utilizzo

Art. 3 Altre riserve

¹ Possono essere creati altri fondi di riserva.

Art. 4 Indennità agli organi

¹ I membri dell'amministrazione hanno diritto a un'indennità calcolata in funzione dei compiti e del carico di lavoro dei singoli membri e non possono superare gli importi usuali. Questa indennità è definita dall'amministrazione. Principi

² L'attribuzione di quote di utili è esclusa. Esclusione dei Tantièmes

³ L'indennità all'organo di revisione è fissato per analogia al cpv. 1. Se è una società fiduciaria, valgono le tariffe usuali della categoria professionale. Ufficio revisione

⁴ I membri delle commissioni hanno diritto a gettoni di presenza. Commissioni

⁵ L'importo totale delle indennità versate a tutti gli organi deve rimanere entro limiti ragionevoli e deve essere registrato nella contabilità suddiviso per categorie, ovvero amministrazione, ufficio di revisione e altri organi. Chiarezza

⁶ Le spese effettuate nell'interesse della società sono rimborsati agli organi e alle commissioni. Rimborso spese

5. Organizzazione

Art. 1 Organi

Gli organi della cooperativa sono i seguenti: Organi

- a) l'assemblea generale;
- b) l'amministrazione;
- c) l'ufficio di revisione.

5.2. Assemblea generale

Art. 1 Poteri

¹ Spettano all'assemblea generale i seguenti poteri:

Competenze

- a) l'approvazione e la modificazione dello statuto;
- b) la nomina e la revoca del presidente, degli altri membri dell'amministrazione e dell'ufficio di revisione;
- c) l'approvazione del rapporto annuale dell'amministrazione;
- d) l'approvazione dei conti annuali e la delibera sulla ripartizione dell'avanzo netto;
- e) il discarico all'amministrazione;
- f) deliberare sui ricorsi contro le decisioni di esclusione emesse dall'amministrazione (art. 11);
- g) deliberare sull'alienazione di immobili o parti di essi e sulla concessione di diritti di superficie;
- h) deliberare sull'acquisto e sulla costruzione di immobili se tali investimenti superano il 10% del valore contabile (senza ammortamenti) di tutti gli immobili esistenti.
- i) deliberare sull'ampliamento, sulla trasformazione, sulla ricostruzione di immobili e su altri investimenti che incrementano il valore degli stessi, se tali investimenti superano il 15% del valore contabile (senza ammortamenti) del gruppo di immobili appartenenti alla stessa tappa di costruzione o se comportano un aumento delle pigioni;
- j) decidere lo scioglimento o la fusione della cooperativa ;
- k) d'approvare dei regolamenti nella misura in cui essi sono di competenza dell'assemblea generale;
- l) deliberare su temi proposti dai soci se sono di competenza dell'assemblea generale;
- m) deliberare sopra le materie ad essa riservate dalla legge o dallo statuto o che le sono sottomessi dall'amministrazione.

² L'assemblea può deliberare unicamente su argomenti annunciati sull'avviso di convocazione, tranne che sulla proposta di convocare un'altra assemblea generale. Possono essere formulate proposte e discussi argomenti anche senza precedente avviso, purché non siano prese deliberazioni.

Deliberazioni

Art. 2 Convocazione e presidenza

¹ L'assemblea generale ordinaria annuale a luogo nel corso del primo semestre dell'anno civile. Deve essere convocata almeno 10 giorni prima della data fissata.

Assemblea generale ordinaria

² Le assemblee straordinarie sono convocate a seguito di una decisione di una precedente assemblea generale, dell'amministrazione, dell'organo di revisione, dei liquidatori o a seguito della domanda di un decimo dei soci.

Assemblee straordinarie

Se la cooperativa conta meno di trenta soci, la convocazione deve essere domandata da almeno tre soci. L'avviso di convocazione deve essere inviato dall'amministrazione entro le otto settimane a contare dalla ricezione della domanda.

³ L'avviso di convocazione indica l'ordine del giorno e, nel caso di modifica dello statuto, il testo con le modifiche proposte. Per l'assemblea generale ordinaria, devono essere allegati il conto annuale e il rapporto dell'ufficio di revisione. Questi documenti devono pure essere depositati per consultazione alla sede sociale durante i 10 giorni precedenti l'assemblea.

Avviso di convocazione

⁴ L'assemblea generale è presieduta dal presidente dell'amministrazione o da un socio. Su domanda dell'amministrazione, può pure eleggere un presidente del giorno.

Presidenza

Art. 3 Diritto di voto

¹ Nell'assemblea generale ogni socio ha un voto.

Diritto di voto

² Può farsi rappresentare con una procura scritta da un altro socio o da un membro della famiglia avente l'esercizio dei diritti civili; nessuno può tuttavia rappresentare più di un socio.

Rappresentanza

³ I membri dell'amministrazione non hanno diritto di voto nelle deliberazioni di scarico all'amministrazione.

Esclusione dal diritto di voto

Art. 4 Deliberazioni e nomine

¹ L'assemblea generale può validamente deliberare solo se è stata convocata conformemente agli statuti.

Deliberazioni

² Le elezioni e le votazioni hanno luogo per alzata di mano. Se un terzo dei soci votanti lo domandano, hanno luogo a scrutinio segreto.

Scrutinio segreto

³ L'assemblea generale prende le sue deliberazioni e fa le nomine di sua competenza a maggioranza relativa dei voti emessi. Nel caso di nomine, il primo turno si fa a maggioranza assoluta, il secondo a maggioranza relativa. Non si tiene conto né delle astensioni né delle schede bianche.

Decisioni

⁴ Per la modifica degli statuti, l'alienazione di immobili o parti di essi, la concessione di diritti di superficie, lo scioglimento o la fusione della cooperativa, è necessario che la maggioranza favorevole sia costituita dai due terzi dei voti emessi.

Maggioranza qualificata

⁵ L'art. 889 e l'art. 18 cpv. 1 lettera d della legge sulla fusione rimangono riservati.

⁶ Le decisioni e i risultati delle nomine sono messe a verbale il quale deve essere firmato dal presidente e dal redattore.

Verbale

5.3. Amministrazione

Art. 1 Nomina e eleggibilità

- ¹ L'amministrazione si compone di cinque membri; gli amministratori devono essere in maggioranza soci. L'assemblea generale designa il presidente; per il resto l'amministrazione si costituisce da sola. Principio
- ² Le persone che hanno una relazione commerciale duratura e essenziale con la cooperativa non sono eleggibili o devono ritirarsi. Eleggibilità
- ³ I membri dell'amministrazione sono eletti per tre anni e sono rieleggibili. Nomine durante il periodo amministrativo sono valide fino allo scadere dello stesso. Durata del mandato

Art. 2 Attribuzioni

- ¹ L'amministrazione, nell'ambito delle disposizioni legali e statutarie, ha tutti i diritti e gli obblighi che non sono riservati espressamente a un altro organo. Supposizione di competenza
- ² L'amministrazione allestisce, per ogni esercizio, una relazione sulla gestione, che si compone del conto annuale (art. 20) e del rapporto annuale. Il rapporto annuale espone l'andamento degli affari, la situazione economica e finanziaria della società e riprende l'attestazione di verifica dell'ufficio di revisione. Relazione sulla gestione
- ³ L'amministrazione definisce le persone che hanno diritto di firma e le modalità di firma; solo la firma collettiva a due può essere accordata. Diritto di firma

Art. 3 Deleghe di competenze

- ¹ L'amministrazione è autorizzata a delegare la gestione o parte di essa e la rappresentanza a uno o più membri (comitati), a commissioni permanenti o ad hoc e/o a una o più persone (direttori), anche non soci. Principio
- ² L'amministrazione emana un regolamento d'organizzazione che stabilisce i compiti dell'amministrazione, dei comitati, delle commissioni e dei direttori e regola in particolare l'obbligo di riferire. Regolamento d'organizzazione

Art. 4 Riunioni dell'amministrazione

- ¹ Le riunioni dell'amministrazione sono convocate dal presidente quando l'andamento degli affari lo esige o su domanda di due membri dell'amministrazione. Convocazioni
- ² L'amministrazione può deliberare se la maggioranza dei suoi membri sono presenti. Le decisioni sono prese a maggioranza relativa dei voti emessi. In caso di parità, il presidente ha voto preponderante. Decisioni
- ³ Se nessuna discussione orale è richiesta da un membro e se la maggioranza dei membri partecipa, le decisioni prese per iscritto senza voti contrari, sono considerate come decisioni valide. Annunzia scritta

⁴ Sulle decisioni e sulle discussioni importanti è tenuto un processo verbale, firmato dal presidente e dal segretario. Processo verbale

5.4.Ufficio di revisione

Art. 1 Nomina e costituzione

¹ L'assemblea generale nomina in qualità di ufficio di revisione: Composizione e requisiti

- a) 2 o 3 persone fisiche competenti che dispongono di esperienza e di conoscenze professionali sufficienti in ambito finanziario e contabile per soddisfare le esigenze di una seria revisione della contabilità. I revisori hanno almeno una formazione commerciale e una corrispondente esperienza pluriennale in ambito finanziario, contabile, fiduciario o della revisione contabile. Non devono essere soci della cooperativa; oppure
- b) una società fiduciaria o di revisione che pratica professionalmente la revisione dei conti e che garantisce un lavoro ineccepibile. Di norma deve aderire ad un'associazione professionale svizzera riconosciuta.

² Non possono essere nominati revisori o sono tenuti a ritirarsi i membri dell'amministrazione, persone a cui quest'ultima ha delegato la gestione o parte di essa, gli impiegati della cooperativa o di un membro dell'amministrazione, nonché le persone che svolgono per conto della cooperativa lavori incompatibili con il mandato di verifica. Eleggibilità

³ I membri dell'ufficio di revisione sono nominati per una durata di due anni e sono rieleggibili. Nomine durante il periodo amministrativo sono valide fino allo scadere dello stesso. Mandato

⁴ L'ufficio di revisione si costituisce da solo. Costituzione

Art. 2 Attribuzioni

¹ Compiti e responsabilità dell'ufficio di revisione sono definiti dalle direttive legali e statutarie. Compiti e responsabilità

² L'ufficio di revisione sottopone all'amministrazione una relazione scritta sul risultato della revisione, prima della stampa della relazione sulla gestione. Esso raccomanda all'assemblea generale, con o senza riserve, l'approvazione del conto annuale o il rinvio all'amministrazione. Almeno un membro dell'ufficio di revisione deve partecipare all'assemblea generale ordinaria. Relazione scritta

³ L'ufficio di revisione ha il diritto in ogni momento e anche senza preavviso, di visionare la gestione e la contabilità. Gli devono essere messe a disposizione tutte le informazioni richieste. E' autorizzato ad effettuare delle revisioni intermedie. Diritto di ragguglio

⁴ L'ufficio di revisione che scopra irregolarità nella gestione o violazioni delle disposizioni legali o statutarie, deve darne notizia all'amministrazione. Obbligo di informazione

⁵ L'ufficio di revisione nella sua relazione, salvaguardia il segreto degli affari della cooperativa . All'ufficio di revisione e ai suoi membri è vietato comunicare a singoli soci o a terzi ciò di cui sono venuti a cognizione nell'adempimento del loro mandato. Obbligo di discrezione

6. Disposizioni finali

6.1.Scioglimento per liquidazione o per fusione

Art. 1 Liquidazione

¹ Un'assemblea generale convocata per questo scopo, può in ogni momento, decidere sullo scioglimento per liquidazione della cooperativa. Decisione

² L'amministrazione si incarica della liquidazione conforme alle norme legali e statutarie, se l'assemblea non incarica altri liquidatori. Esecuzione

Art. 2 Eccedenza di liquidazione

¹ Il patrimonio della cooperativa disciolta che rimane dopo l'estinzione di tutti i debiti ed il rimborso dei certificati di quota al loro valore nominale, è versato all'Ufficio federale dell'abitazione per scopi di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni. Eccedenza di liquidazione

² Sono riservate le disposizioni derogatorie della Confederazione, del cantone, dei comuni o di altre istituzioni, relative alla promozione di abitazioni. Promozione di abitazioni

Art. 3 Fusione

¹ L'assemblea generale può, in ogni momento, decidere lo scioglimento della cooperativa per fusione con un'altra società di costruzione e di abitazione di utilità pubblica. Decisione

² La fusione deve essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio federale delle abitazioni. Per i terreni in diritto di superficie, l'Ufficio federale delle abitazioni domanda anche l'autorizzazione dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica. Quorum

³ La preparazione della fusione è compito dell'amministrazione che può preventivamente consultare l'assemblea generale con un voto consultivo. Esecuzione

6.2.Pubblicazioni

Art. 1 Avviso e organo di pubblicazione

¹ Le comunicazioni interne e le convocazioni della cooperativa destinate ai soci si fanno per iscritto o tramite circolari, salvo disposizioni legali contrarie. Comunicazioni interne e convocazioni

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

6.3.Approvazioni

Art. 1 Modifica degli statuti

Se la cooperativa beneficia di fondi della Confederazione o della Centrale d'emissione (CCL), prima di essere adottati dall'assemblea generale, i presenti statuti e le relative modifiche, devono essere approvati dall'Ufficio federale delle abitazioni.

Approvazione

Il presente statuto è stato approvato dall'Ufficio federale delle abitazioni, Grenchen, il 5 aprile 2006.

Il presente statuto è stato approvato dall'assemblea generale ordinaria della Società cooperativa per le abitazioni del personale federale del 4 maggio 2006.

Sostituisce il precedente statuto del 1.10.1979 ed entra immediatamente in vigore.

Il presidente

Il contabile

.....

.....