

PROGETTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE

ai sensi e per gli effetti dell'art 2501 – ter c.c.

Della società (incorporata) **COOP. EDIFICATRICE LAVORATORI TONOLLI SOC. COOP.** nella (incorporante) **UNIABITA SOCIETÀ COOPERATIVA.**

Gli organi amministrativi delle società sopra indicate hanno predisposto il seguente progetto di fusione ai sensi dell'art. 2501-ter del Codice Civile, sulla base delle rispettive situazioni patrimoniali riferite alla data del 31 dicembre 2023.

Premessa

Da tempo nell'ambito del movimento cooperativo di abitazione sono in atto aggregazioni tra cooperative del settore, solitamente con lo scopo di perseguire due diverse finalità: da una parte cogliere le opportunità di crescita, unendo importanti realtà cooperative che portino a dare risposte sempre più efficaci alle nuove esigenze abitative. Dall'altra evitare che piccole ma significative cooperative storiche cessino improvvisamente la propria attività, provocando un'irreparabile dispersione di risorse e opportunità, o che soggetti più deboli che incorrono in momentanei problemi finanziari o gestionali possano venir cancellati da un sistema sempre più organizzato e globalizzato.

Le sinergie che si attuano con tali processi permettono sia una migliore gestione del patrimonio immobiliare a proprietà indivisa, promuovendo processi di innovazione e attività di ristrutturazione anche importanti, sia un incremento significativo della capacità finanziaria, elemento questo indispensabile per la programmazione di politiche sociali sul territorio, soprattutto in assenza di contributi pubblici.

In tale contesto, operando su un territorio comune che è quello del Nord Milano, nasce l'opportunità per UniAbita e Coop. Edificatrice Lavoratori Tonolli di avviare un percorso comune che porti alla loro integrazione, con l'incorporazione di quest'ultima in quella che è oggi una delle principali Cooperative di Abitanti d'Italia.

Le motivazioni di questa scelta, sia sotto il profilo giuridico che economico, sono da ricondursi al principio che è alla base della fusione stessa, ossia la necessità di contribuire al più ampio progetto di ridefinizione di un modello cooperativo in grado di far fronte alle attuali esigenze abitative dei soci, in una prospettiva di miglioramento della qualità di vita delle comunità di riferimento. Entrambe le cooperative svolgono la loro attività nel settore dell'abitare, costruiscono case da assegnare ai propri soci e perseguono gli scopi statutari attraverso il soddisfacimento dei bisogni espressi da questi ultimi, nell'ambito dell'oggetto sociale, attraverso la massima valorizzazione delle risorse, umane ed economiche, che gli stessi soci possano rendere disponibili alla Società, e la loro equa distribuzione, nel rispetto del principio di parità di trattamento conformemente alle previsioni statutarie e regolamentari della cooperativa incorporante.

Si ritiene che, mediante il processo di fusione di Coop. Edificatrice Lavoratori Tonolli in UniAbita, potranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- Facilitare il conseguimento degli scopi sociali;

- Garantire la salvaguardia e lo sviluppo del patrimonio immobiliare;
- Ampliare l'offerta di beni e servizi ai soci presenti e futuri;
- Perseguire una maggiore efficienza ed economicità della gestione.

La fusione infine risponde alle linee guida di Legacoop che da tempo auspica la concentrazione delle cooperative esistenti per far fronte con maggiore forza alle mutate esigenze sociali, economiche, finanziarie e di mercato, superando la condizione di modesta attività se non di completa inattività in cui versano numerose piccole cooperative, non più in grado di competere in mercati sempre più spregiudicati.

1) Società partecipanti alla fusione

Incorporante

UNIABITA SOCIETÀ COOPERATIVA

Sede legale in Cinisello Balsamo (MI) - Piazza Soncino n. 1, CAP 20092

Registro Imprese di Milano n. 02512940962

R.E.A. n. MI - 1476566

Codice Fiscale 02512940962 **Partita Iva** 02512940962

Oggetto sociale:

1. La Società, con scopo mutualistico e senza finalità di lucro, ha per oggetto la realizzazione, l'acquisto ed il recupero di immobili da assegnare ai propri soci in godimento, in proprietà o mediante altre forme contrattuali, nonché la gestione dell'insieme di strutture e servizi che possano favorire la fruizione dell'immobile, l'integrazione sociale e la elevazione culturale e la tutela della salute degli stessi soci attraverso il soddisfacimento delle esigenze ad esse finalizzate, ivi comprese quelle relative ai rapporti delle singole persone e dei rispettivi nuclei familiari con la propria abitazione, con il complesso residenziale, con l'area urbana nella quale il complesso è collocato e con gli enti locali e gli enti erogatori di servizi pubblici e sociali o di interesse collettivo, nonché la gestione del patrimonio immobiliare proprio e dei soci.

2. Per il conseguimento dell'oggetto sociale, in particolare, la Società può:

- a. costruire, acquistare, risanare, ristrutturare e gestire edifici, complessi edilizi ed unità immobiliari a destinazione sia residenziale che ad uso diverso;
- b. assegnare in godimento, in godimento con proprietà differita o in proprietà ai soci le abitazioni comprese negli edifici di cui alla precedente lettera "a" o impiegare altre forme contrattuali che comunque consentano di soddisfare i bisogni espressi dai soci attraverso le stesse abitazioni;
- c. assegnare in godimento o in proprietà ai soci o locare ai soci ed a terzi ovvero alienare a soci o a terzi le unità immobiliari con destinazione non residenziale comprese negli edifici di cui alla precedente lettera "a";
- d. realizzare interventi di risanamento e recupero su edifici o complessi edilizi di proprietà della Cooperativa o dei soci, anche se parte delle unità immobiliari negli stessi comprese siano di proprietà di terzi;
- e. prestare ai soci servizi diretti ad assisterli nell'uso e nella gestione delle abitazioni di cui siano assegnatari o proprietari o degli edifici e complessi edilizi nei quali le abitazioni siano comprese, anche se questi siano in parte di proprietà di terzi;
- f. prestare ai soci - anche tramite società partecipate - servizi diretti a soddisfare bisogni di natura amministrativa, assistenziale, educativa, culturale, sociale, sportiva e ricreativa;

g. prestare ai soci servizi diretti ad assisterli nei rapporti con gli enti locali e gli enti erogatori di servizi pubblici e sociali o di interesse collettivo.

3. Per la realizzazione delle finalità che ne costituiscono l'oggetto sociale, la Cooperativa può inoltre stipulare tutti i contratti, e compiere le operazioni o atti di natura immobiliare, mobiliare e finanziaria ed avvalersi di tutti gli strumenti, rapporti ed apporti previsti o ammessi dalle disposizioni in vigore; in particolare, la Società può:

a. acquistare ed alienare aree anche a mezzo di permuta; ottenere il diritto di superficie su aree di proprietà di enti pubblici e di privati; acquistare ed alienare immobili, anche se locati ed anche da demolire, risanare, ristrutturare o completare, e costituire o acquisire l'usufrutto sugli stessi;

b. costruire ed effettuare interventi di manutenzione, recupero e ricostruzione di immobili, sia direttamente in economia che mediante appalto ad imprese di costruzione, anche acquistando direttamente i materiali, i componenti e gli impianti necessari per la loro realizzazione e manutenzione o recupero;

c. avvalersi di tutte le agevolazioni vigenti in materia di edilizia residenziale e non residenziale, con l'osservanza delle condizioni e dei vincoli previsti dalle disposizioni che le disciplinano; in particolare, qualora richiesto dalla disposizione agevolativa, non assegnare in proprietà ai soci né alienare, se non nei limiti ed alle condizioni eventualmente previsti, le abitazioni destinate all'assegnazione in godimento a tempo indeterminato, trasferendone la proprietà, in caso di liquidazione o scioglimento della Società, all'ente indicato dalla medesima disposizione agevolativa ed alle condizioni previste dalle disposizioni che disciplinano tali trasferimenti;

d. contrarre mutui e finanziamenti di altra natura, anche con garanzia ipotecaria, e compiere tutte le operazioni bancarie e finanziarie finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale, comprese l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari e la emissione di cambiali;

e. ricevere prestiti dai soci persone fisiche destinati esclusivamente al conseguimento dell'oggetto sociale, nei limiti ed alle condizioni previsti dall'articolo 34;

f. stipulare contratti di assicurazione, sia nell'interesse della Società che dei soci;

g. effettuare anticipazioni e finanziamenti ai soci in quanto necessari per il conseguimento dell'oggetto sociale;

h. concedere ed ottenere avalli, fidejussioni, ipoteche ed analoghe garanzie;

i. promuovere o partecipare alla realizzazione di programmi di ricerca applicata e di sperimentazione diretti al miglioramento della qualità abitativa ed al contenimento dei costi di costruzione e gestione degli edifici residenziali, anche attraverso l'impiego di energie alternative;

l. prestare consulenza ed assistenza tecnica ed amministrativa agli enti locali, se opportune per agevolare il conseguimento dell'oggetto sociale;

m. prestare consulenza ed assistenza tecnica ed amministrativa a società o enti partecipati;

n. consorzarsi, eventualmente anche senza la costituzione di un'organizzazione con attività esterna, con altre società cooperative per lo svolgimento ed il coordinamento delle attività e dei servizi di comune interesse e funzionali al conseguimento dell'oggetto sociale;

o. promuovere, quale attività strumentale e non prevalente, la costituzione ed assumere partecipazioni in società cooperative, consorzi di cooperative, società per azioni e società a responsabilità limitata che svolgano attività di effettiva rilevanza ed interesse per il conseguimento dell'oggetto sociale, che non ne deve risultare in alcun modo modificato;

p. partecipare ai Gruppi Cooperativi Paritetici di cui all'articolo 2545 septies del codice civile, se utile al miglior conseguimento dell'oggetto sociale;

q. aderire ad associazioni, Fondazioni ed altri enti allo scopo di facilitare il conseguimento dell'oggetto sociale.

4. La Cooperativa può altresì:

- a. promuovere e partecipare a studi tecnici, economici, finanziari, rivolti al progresso dell'edilizia residenziale;
- b. promuovere e realizzare ricerche, studi, esperimenti e impianti per lo sfruttamento e l'impiego di energia alternativa, nonché sperimentare e realizzare nuove tecnologie e tipologie di costruzione, connesse con l'utilizzazione di energia alternativa.

5. La Cooperativa, in conformità con il carattere mutualistico della società, per il perseguimento dei propri scopi sociali, si propone di:

- a. fornire ai propri soci beni e servizi di buona qualità alle migliori condizioni possibili;
- b. remunerare adeguatamente i mezzi di autofinanziamento conferiti dai soci ai sensi di legge ed incentivare il loro spirito di previdenza e risparmio;
- c. informare adeguatamente i soci, in quanto operatori, affinché siano messi nelle condizioni di poter partecipare con competenza alla scelta degli obiettivi economici, culturali e sociali, alla cui realizzazione deve tendere l'attività dell'impresa;
- d. promuovere e partecipare a tutte le attività e a quei servizi sociali, culturali, sportivi, ricreativi e mutualistici che favoriscono l'organizzazione del tempo libero, lo spirito di solidarietà e lo sviluppo di una democratica vita associativa dei soci, delle loro famiglie e dei lavoratori;
- e. contribuire alla promozione ed allo sviluppo della cooperazione.

6. Le attività comprese nell'oggetto sociale o finalizzate al suo conseguimento, di cui ai commi precedenti, possono essere svolte, in misura comunque non prevalente ai sensi degli articoli 2512 e 2513 del codice civile, anche nei confronti ed a favore di terzi che non siano soci della Società.

Incorporata

COOP. EDIFICATRICE LAVORATORI TONOLLI SOC. COOP.

Sede legale in Paderno Dugnano (MI) – Via Rotondi 41/a, CAP 20037

Registro Imprese di Milano n. 10468

R.E.A. n. MI - 877488

Codice Fiscale 83002100150

Partita IVA 00985970961

Oggetto sociale:

La società ha per oggetto le seguenti attività:

1. La Cooperativa, con riferimento ai requisiti e agli interessi dei soci, ha per oggetto principalmente l'assegnazione ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ritenute utili, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della Cooperativa, nonché in via accessoria o strumentale attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale.

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

- a. acquistare ed alienare aree anche a mezzo di permuta; ottenere il diritto di superficie su aree di proprietà di enti pubblici e privati; acquistare ed alienare immobili, anche se locati ed

anche da demolire, risanare, ristrutturare o completare, e costituire o acquisire l'usufrutto sugli stessi;

- b. costruire ed effettuare interventi di manutenzione, recupero, ricostruzione di immobili, e di riqualificazione urbana;
- c. assegnare ai soci in godimento, in proprietà e/o locare ai soci e ai terzi le unità immobiliari comprese negli edifici sociali ovvero impiegare tutte le forme contrattuali che comunque consentano di soddisfare i bisogni abitativi;
- d. alienare a soci e a terzi le unità immobiliari con destinazione non residenziale;
- e. prestare ai soci servizi diretti ad assisterli nell'uso e nella gestione delle abitazioni;
- f. contrarre mutui e finanziamenti di altra natura, anche con garanzia ipotecaria, e compiere tutte le operazioni bancarie e finanziarie finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale, comprese l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari e la emissione di cambiali;
- g. avvalersi di tutte le agevolazioni vigenti in materia di edilizia residenziale e non;
- h. ricevere prestiti dai soci destinati al conseguimento dell'oggetto sociale;
- i. stipulare contratti di assicurazione, sia nell'interesse della Società che dei soci;
- l. effettuare anticipazioni e finanziamenti ai soci in quanto necessari per il conseguimento dell'oggetto sociale;
- m. concedere ed ottenere avalli, fidejussioni, ipoteche ed analoghe garanzie nell'interesse della Società o dei soci, purché relative ad operazioni finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale.
- n. costituire ed essere socia di società per azioni o a responsabilità limitata in conformità alle leggi vigenti;
- o. consorziarsi con altre cooperative per lo svolgimento e il coordinamento delle attività e dei servizi di comune interesse;
- p. quale attività strumentale non prevalente assumere partecipazioni in società cooperative e consorzi di cooperative (anche promuovendone la costituzione) che svolgano attività di effettiva rilevanza per il conseguimento dell'oggetto sociale;
- q. partecipare a Gruppi Cooperativi paritetici di cui all'art. 2545 septies del Codice Civile;
- r. aderire ad associazioni, fondazioni ed enti allo scopo di facilitare il conseguimento dell'oggetto sociale.

2) Statuto della società incorporante

Lo statuto sociale della società incorporante non subirà modifiche a seguito della fusione; viene allegata al presente progetto di fusione copia dello statuto medesimo (allegato A) così come risultante dall'atto Notaio Domenico Orlando, Allegato "B" all'atto n. 8.468 della Raccolta.

3) Rapporto di cambio delle quote

Ciascuno socio della cooperativa incorporanda sarà socio della cooperativa incorporante con una quota di pari valore.

In applicazione a principi della mutualità prevalente e trattandosi di società a capitale variabile, per le quali la partecipazione del socio al capitale sociale non rappresenta una quota del patrimonio sociale, si rimarcano i seguenti punti:

- gli statuti delle due cooperative recepiscono già i divieti e gli obblighi di cui all'art. 2514 c.c., in particolare il divieto di distribuire utili e riserve sia durante la vita della società, che al suo scioglimento;

- entrambe le cooperative svolgono la loro attività prevalentemente nei confronti dei soci, ai sensi dell'art. 2512 c.c.;
- il patrimonio netto di ciascuna cooperativa è di molto superiore al capitale sociale rappresentato dalle quote versate dai soci;
- in entrambe le cooperative non esistono riserve distribuibili né durante la vita della società né all'atto dello scioglimento.

Nel rispetto dei dettati statutari delle due cooperative, non si terrà conto dei rispettivi capitali economici ed il rapporto di cambio sarà alla pari nel senso che ciascun socio della cooperativa incorporanda sarà titolare di una quota sociale della incorporante, avente lo stesso valore di quella precedentemente posseduta nella cooperativa incorporanda (art. 2501-quinques, c. 2, c.c.).

Non è previsto alcun conguaglio in denaro.

4) Relazione degli esperti

Alla luce di quanto sopra appare non necessaria la relazione degli esperti ex art. 2501 sexies C.C. volta unicamente a garantire, nelle società lucrative, la congruità del rapporto di cambio delle azioni o delle quote.

5) Modalità di assegnazione delle quote della società incorporante

In conformità alle norme che regolano le società cooperative, ai soci della cooperativa incorporanda saranno assegnate altrettante quote di pari valore nominale, dandosi atto che la Società incorporante prevede un valore per quota di euro 50,00, come da delibera di CdA del 29 settembre 2010, superiore al valore minimo di euro 25,00 previsto dall'art. 2525 del Codice Civile e dallo Statuto.

In deroga a quanto sopra, anche quei soci della cooperativa incorporanda che non hanno adeguato l'ammontare minimo della loro quota ai sensi del quarto comma dell'art. 21 della L. 59/1992, divengono soci della cooperativa incorporante con una quota di valore inferiore sia al valore oggi in essere che al minimo statutario e di legge, in quanto il mancato adeguamento della quota al valore minimo non costituirebbe grave inadempimento, che legittimerebbe la loro esclusione.

Il capitale della società incorporante verrà di conseguenza aumentato in misura pari al capitale sociale nominale della cooperativa incorporanda. Tutti i soci delle società partecipanti alla fusione avranno, pertanto, i medesimi diritti.

6) Data dalla quale le quote partecipano agli utili

Le quote sociali che saranno emesse in cambio delle quote sociali o azioni della società incorporanda avranno godimento dal giorno 1° Gennaio 2024, ovvero dal primo giorno dell'anno in cui sarà effettuata l'ultima delle iscrizioni previste dall'art. 2504 del Codice Civile (efficacia civilistica della fusione).

Tale precisazione risponde alle prescrizioni del Codice Civile (art. 2501-ter, punto 5), ma non alla prassi in uso presso entrambe le cooperative partecipanti alla fusione, che con carattere sistematico e permanente provvedono annualmente all'accantonamento degli utili a fondi di riserve, con divieto di divisibilità, sia nel corso della vita dell'ente che al suo eventuale scioglimento.

7) Decorrenza degli effetti della fusione

Gli effetti giuridici decorreranno dal primo giorno successivo alla data d'iscrizione dell'atto di fusione nel Registro delle Imprese della società incorporante (Milano) o alla eventuale data successiva che venisse indicata nell'atto di fusione stesso.

Le operazioni della società incorporata, agli effetti contabili e fiscali, saranno imputate al bilancio della incorporante a **decorrere dal giorno 1° Gennaio dell'anno in cui avrà efficacia civilistica la fusione**, vale a dire il **1° Gennaio 2024**.

8) Trattamento eventualmente riservato a particolari categorie di soci

Non sussistono categorie di soci con trattamento particolare o privilegiato.

9) Vantaggi particolari a favore degli amministratori

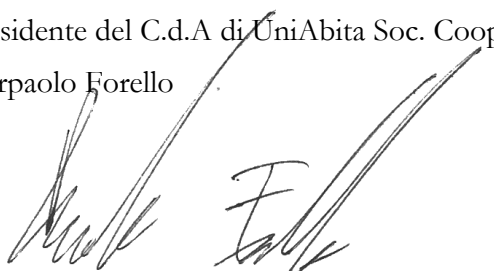
Non sono previsti vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

Cinisello Balsamo, li 8 aprile 2024

Il Legale Rappresentante

Presidente del C.d.A di UniAbita Soc. Coop.

Pierpaolo Forello



Il Legale Rappresentante

Presidente del C.d.A di Coop. Edificatrice Lavoratori Tonolli Soc. Coop.

Mario Pezzali

