

STATUTO

IMMOBILIARE ELSA S.R.L.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: ANZIO RM VIA GIOVANNI VERGA 4

Numero REA: RM - 449425

Codice fiscale: 00260330121

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Indice

Parte 1 - Protocollo del 19-10-2004 - Statuto completo	2
--	---



L' assemblea, laddove le uniche disposizioni immutate rispetto al vecchio testo statutario sono quelle in tema di denominazione (art.1), oggetto sociale (art. 3, già art. 4), durata (art. 4, già art. 3).

L' assemblea, dopo breve ma approfondita discussione, all' unanimità

delibera

di modificare l' intero testo statutario, ferme restando le disposizioni in tema di denominazione (art.1), oggetto sociale (art. 3, già art. 4), durata (art. 4, già art.3), come da atto costitutivo che nella sua versione integrale aggiornata qui di seguito si riporta:

ATTO COSTITUTIVO DELLA

"IMMOBILIARE ELSA S.R.L."

Art.1) Denominazione

E' costituita una società a responsabilità limitata con la denominazione sociale "IMMOBILIARE ELSA S.R.L.".

Art. 2) Sede

La società ha sede nel Comune di Anzio.

L' Organo Amministrativo ha facoltà di istituire e di sopprimere ovunque unità locali operative (ad esempio succursali, filiali o uffici amministrativi senza stabile rappresentanza), ovvero di trasferire la sede sociale nell' ambito del Comune sopra indicato.

Spetta invece all' assemblea dei soci decidere il trasferimento della sede in Comune diverso da quello sopra indicato, così come la istituzione o la soppressione di sedi secondarie.

Art. 3) Oggetto sociale



La società ha per oggetto l' acquisto, l' amministrazione la manutenzione e la vendita di immobili e mobili ed ogni altra attività ed operazione commerciale connessa ed utile per lo scopo sociale e potrà assumere direttamente o indirettamente interessenze e partecipazioni in altre società od imprese con oggetto analogo o affine. La società potrà altresì compiere prestazioni di garanzie (fidejussioni o avalli) e garanzie reali per obbligazioni di terzi, nonché assumere appalti in proprio e per conto terzi, comunque connessi agli scopi sociali.

Art. 4) Durata

La durata della società e' fissata fino al 31 dicembre 2050. Tale durata potrà essere prorogata con deliberazione dell' assemblea dei soci così come la società potrà sciogliersi anticipatamente con deliberazione dell' assemblea dei soci.

Art. 5) Capitale sociale e quote

Il capitale è fissato in Euro 51.480,00 (cinquantunmilaquattrocentootanta virgola zero zero) suddiviso in quote ai sensi di legge.

Art. 6) Aumento del capitale

In forza di decisione dei soci, il capitale potrà essere aumentato a pagamento, mediante nuovi conferimenti in denaro, crediti, beni in natura ed ogni altro elemento dell' attivo suscettibile di valutazione economica, ovvero a titolo gratuito, mediante passaggio di riserve o altre poste di bilancio disponibili a capitale.

La decisione di aumentare il capitale sociale non può essere attuata fin quando i conferimenti precedentemente dovuti non sono stati integralmente eseguiti.

In caso di aumento del capitale sociale spetta ai soci il diritto di sottoscriverlo in proporzione



alle partecipazioni da essi possedute.

Art. 7) Riduzione del capitale

Il capitale sociale può essere ridotto nei casi e con le modalità di legge.

Art. 8) Finanziamenti e altri versamenti dei soci

Per il fabbisogno finanziario della società, in conformità alle decisioni dei soci, potranno provvedere i soci proporzionalmente alle quote sociali da essi possedute con versamenti in conto capitale o futuro aumento di capitale. Sulle somme versate non verrà corrisposto alcun interesse, nè altro compenso sotto qualsivoglia forma.

In conformità alle decisioni dei soci, la società potrà altresì avvalersi anche di finanziamenti facoltativamente effettuati dai soci, sia in proporzione alle quote possedute che in diversa misura, nel rispetto delle disposizioni di tempo in tempo vigenti per la raccolta del risparmio tra i soci. Tali finanziamenti si presumono infruttiferi di interessi o compensi di sorta, salvo diversa decisione dei soci.

Per il rimborso dei finanziamenti dei soci trova applicazione l' art. 2467 del codice civile.

Art. 9) Diritti sociali e domiciliazione dei Soci

I diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta.

Il domicilio dei soci nei rapporti con la società è quello dal socio comunicato alla società e che risulta dal libro soci.

Art. 10) Trasferimento delle partecipazioni

Le quote di partecipazione sono divisibili e liberamente trasferibili sia per atto tra vivi che



mortis causa.

In caso di trasferimento per atto tra vivi, a titolo oneroso, di tutta o parte della quota spetta agli altri soci il diritto di prelazione.

Per l' esercizio del diritto di prelazione valgono le seguenti disposizioni e modalità:

- il socio che intende trasferire in tutto od in parte la propria quota dovrà darne comunicazione, con qualsiasi mezzo che fornisca la prova dell' avvenuta ricezione, ai componenti l' organo amministrativo e ai soci, indicando le generalità del cessionario e le condizioni della cessione, fra le quali, in particolare, il prezzo e le modalità di pagamento;
- ogni socio interessato all' acquisto deve far pervenire al socio trasferente la dichiarazione di esercizio della prelazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione;
- nell' ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte di più di un socio, la quota oggetto di prelazione spetterà ai soci interessati in proporzione alle partecipazioni da ciascuno di essi possedute.
- se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarla, il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di quei soci che la esercitano;
- qualora nella comunicazione sia indicato come acquirente un soggetto già socio, anche ad esso è riconosciuto il diritto di esercitare la prelazione in concorso con gli altri soci;
- il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l' intera quota oggetto di prelazione;
- qualora nessun socio intenda acquistare la quota oggetto di prelazione nel rispetto dei termini e delle modalità sopra indicati, il socio offerente sarà libero di trasferire la quota all' acquirente



indicato nella comunicazione entro i centoventi giorni successivi dal giorno in cui é scaduto il termine per l' esercizio del diritto di prelazione, in mancanza di che la procedura della prelazione dovrà essere ripetuta;

- il diritto di prelazione spetta ai soci anche quando si intenda trasferire la nuda proprietà della quota di partecipazione;
- il diritto di prelazione non spetta per il caso di costituzione di pegno od usufrutto;
- nell' ipotesi di trasferimento di partecipazione per atto tra vivi eseguito senza l' osservanza di quanto sopra prescritto, l' acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro soci, non sarà legittimato all' esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società;
- la cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto la rinuncia all' esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte di tutti gli altri soci;
- l'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione da parte della stessa agli effettivi proprietari non è soggetta a prelazione.

Art. 11) Recesso del socio

Il diritto di recesso compete al socio nei casi previsti dalla legge e dal presente atto costitutivo.

L' intenzione del socio di esercitare il diritto di recesso deve essere comunicata all' Organo Amministrativo presso la sede sociale mediante lettera raccomandata che dovrà pervenire entro trenta giorni dall' iscrizione nel registro delle imprese della delibera che legittima il diritto di recesso; se il fatto che legittima il recesso è diverso da una deliberazione da iscrivere al



registro imprese esso è esercitato entro trenta giorni dalla sua conoscenza da parte del socio.

La partecipazione del recedente non può essere da questi ceduta.

Il recesso non può essere esercitato e, se già esercitato, è privo di efficacia, se la società revoca la delibera e/o la decisione che lo legittima, ovvero se l' assemblea dei soci delibera lo scioglimento della società.

I soci che recedono dalla società hanno diritto di ottenere il rimborso della propria partecipazione al valore da determinarsi ai sensi del successivo art. 12.

Art. 12) Determinazione del valore della quota di partecipazione e liquidazione della stessa

I soci che recedono dalla società hanno diritto di ottenere il rimborso della propria partecipazione in proporzione del patrimonio sociale.

Esso a tal fine è determinato dall' organo amministrativo tenendo conto dell' eventuale suo valore di mercato al momento della dichiarazione di recesso e, in particolare, tenendo conto della situazione patrimoniale della società, della sua redditività, del valore dei beni materiali ed immateriali da essa posseduti, della sua posizione nel mercato e di ogni altra circostanza e condizione che viene normalmente tenuta in considerazione ai fini della determinazione del valore di partecipazioni societarie; in caso di disaccordo la determinazione è compiuta tramite relazione giurata di un esperto nominato dal Presidente del Tribunale su istanza della parte più diligente; si applica in tal caso il primo comma dell'articolo 1349 cod. civ.

Il rimborso delle partecipazioni per cui è stato esercitato il diritto di recesso deve essere eseguito, con le modalità previste dall' art. 2473 comma quarto del codice civile, entro



centoottanta giorni dalla comunicazione del recesso stesso fatta alla società ovvero dalla data della sua efficacia, se successiva.

Art. 13) Decisioni dei soci

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, dal presente atto costitutivo, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

In ogni caso sono riservate alla competenza dei soci:

- a) l'approvazione del bilancio e la distribuzione degli utili;
- b) la nomina dell' organo amministrativo;
- c) la nomina nei casi previsti dalla legge dei sindaci e del presidente del collegio sindacale o del revisore;
- d) le modificazioni del presente atto costitutivo;
- e) la decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti dei soci.

Le decisioni dei soci sono adottate mediante deliberazione assembleare ai sensi dell' articolo 2479 bis.

Art. 14) Assemblea dei soci

L' assemblea dei soci è convocata dall' organo amministrativo anche fuori della sede sociale, purchè nel territorio dello Stato Italiano.

L' Assemblea è convocata con avviso spedito almeno otto giorni prima di quello fissato per l' adunanza, con lettera raccomandata, anche a mano, ovvero con qualsiasi altro mezzo



(telegramma, telefax, messaggio di posta elettronica, ecc.) idoneo ad assicurare la prova dell' avvenuto ricevimento, fatto pervenire ai soci al domicilio ovvero all' indirizzo telefonico o di posta elettronica risultante dal libro dei soci.

Nell' avviso di convocazione debbono essere indicati il giorno, il luogo, l' ora dell' adunanza e l' elenco delle materie da trattare.

In mancanza di formale convocazione l' assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa l' intero capitale sociale nonchè tutti gli amministratori e sindaci, se nominati, sono presenti o informati della riunione e nessuno si oppone alla trattazione dell' argomento. Se gli amministratori o i sindaci non partecipano personalmente all' assemblea, dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta, da conservarsi agli atti della società, nella quale dichiarano di essere informati su tutti gli argomenti posti all' ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.

Art. 15) Svolgimento dell'assemblea

L' assemblea è presieduta dalla persona designata dagli intervenuti.

L' assemblea nomina un segretario anche non socio e, occorrendo, uno o più scrutatori anche non soci.

Spetta al Presidente dell' assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare l' identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell' assemblea ed accertare e proclamare i risultati delle votazioni.

Art. 16) Diritto di voto e quorum assembleari

Hanno diritto di intervenire all' assemblea i soci che alla data dell' assemblea stessa risultano



iscritti nel libro soci.

Ogni socio che abbia diritto di intervenire all' assemblea può farsi rappresentare anche da soggetto non socio mediante delega scritta, da conservarsi agli atti sociali.

La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco.

L' assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti soci che rappresentano almeno la metà del capitale sociale.

L' assemblea regolarmente costituita a sensi del comma precedente delibera a maggioranza assoluta e, nei casi previsti dal precedente art. 13, comma secondo, lettere d) ed e), con il voto favorevole di tanti soci che rappresentano almeno i due terzi del capitale sociale.

Restano comunque salve le altre eventuali disposizioni del presente atto costitutivo che per particolari delibere richiedono diverse specifiche maggioranze.

Art. 17) Verbale dell'assemblea

Le deliberazioni dell' Assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente nonché dal segretario. Il segretario, se richiesto dalla legge o dal presidente dell' assemblea, è un notaio.

Art. 18) Amministrazione

L' organo amministrativo della società consiste, alternativamente, a seconda di quanto stabilito dai soci in occasione della nomina:

- a) di un Amministratore Unico;
- b) di un Consiglio di Amministrazione composto di un numero di membri variabile da un minimo di due ad un massimo di cinque, secondo il numero determinato dai soci in occasione



della nomina;

c) di due o più Amministratori con poteri congiunti o disgiunti, fino a un massimo di cinque, nel numero e con le competenze determinati dai soci in occasione della nomina.

Gli amministratori potranno essere anche non soci. Non possono essere nominati alla carica di Amministratore e se nominati decadono dall' ufficio coloro che si trovano nelle condizioni previste dall' art. 2382 cod. civ.

Art. 19) Nomina e sostituzione degli amministratori

Gli Amministratori restano in carica fino a revoca o dimissioni o per quel tempo più limitato che verrà stabilito dai soci all' atto della loro nomina.

Gli Amministratori sono rieleggibili.

Art. 20) Poteri degli amministratori

L' organo amministrativo, qualunque sia la sua strutturazione, ha tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società, esclusi quelli che la legge o il presente atto costitutivo riservano espressamente ai soci.

L' organo amministrativo può nominare direttori, direttori generali, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

Art. 21) Consiglio di Amministrazione - Comitato Esecutivo - Amministratori Delegati

Nel caso la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione questo elegge fra i suoi membri un Presidente, se questi non è nominato dai soci in occasione della nomina.

Le decisioni del Consiglio di Amministrazione sono adottate mediante deliberazione collegiale.



Il Consiglio di Amministrazione si riunisce presso la sede sociale o altrove, purchè in Italia, e viene convocato dal Presidente mediante avviso spedito con lettera raccomandata, anche a mano, ovvero con qualsiasi altro mezzo (telegramma, telefax, messaggio di posta elettronica, ecc.) idoneo ad assicurare la prova dell' avvenuto ricevimento, almeno tre giorni prima dell' adunanza e, in caso di urgenza, da spedirsi almeno un giorno prima, nei quali vengono fissate la data, il luogo e l' ora della riunione, nonchè l' ordine del giorno.

Le adunanze del Consiglio e le sue deliberazioni sono valide, anche senza convocazione formale, quando intervengono tutti i Consiglieri in carica ed i Sindaci, se nominati.

Il Consiglio di amministrazione delibera con la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica ed a maggioranza assoluta dei voti dei presenti. In caso di parità la proposta si intende respinta. Il voto non può essere dato per rappresentanza.

Le deliberazioni adottate del Consiglio di Amministrazione devono constare da verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario.

Fatto salvo quanto previsto dall' ultimo comma dell' art. 2475 c.c., il Consiglio di Amministrazione può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti ovvero ad uno o più dei propri componenti, anche disgiuntamente. Il Comitato esecutivo ovvero l' Amministratore o gli Amministratori delegati, potranno compiere tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione che risulteranno dalla delega conferita dal Consiglio di Amministrazione, con le limitazioni e le modalità indicate nella delega stessa. Si applicano le disposizioni contenute nei commi terzo, quinto e sesto dell' articolo 2381 c.c.



Art. 22) Amministrazione affidata a Amministratori con poteri congiunti o disgiunti

Nel caso di nomina di più Amministratori, con poteri congiunti e/o disgiunti (a sensi del precedente art. 18, comma primo, lettera c), i poteri di amministrazione, in occasione della nomina, potranno essere attribuiti agli stessi sia in via disgiunta che in via congiunta, ovvero taluni poteri di amministrazione potranno essere attribuiti in via disgiunta e gli altri in via congiunta.

Si applicano gli articoli 2257 e 2258 del codice civile, calcolandosi per teste le decisioni da adottare a maggioranza.

Resta in ogni caso salvo quanto previsto dall' ultimo comma dell' art. 2475 c.c..

Art. 23) Rappresentanza della società

La rappresentanza della società di fronte ai terzi e in giudizio spetta:

- all' Amministratore unico;
- al Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- agli Amministratori Delegati, nei limiti della delega;
- a ciascuno degli Amministratori disgiuntamente in caso di amministrazione disgiuntiva o a tutti gli amministratori congiuntamente in caso di amministrazione congiuntiva, con riguardo a quanto previsto dal precedente articolo 22.

La rappresentanza sociale spetta anche ai direttori, ai direttori generali, agli institori ed ai procuratori di cui al precedente articolo 20, comma secondo, nei limiti dei poteri determinati dall' Organo Amministrativo nell' atto di nomina.

Art. 24) Compensi degli amministratori

Agli Amministratori, oltre al rimborso delle spese sostenute per l' esercizio delle loro funzioni, potrà essere assegnata una indennità annua complessiva, anche sotto forma di partecipazione agli utili, che verrà determinata dai Soci, in occasione della nomina o con apposita decisione.

Nel caso la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione, la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio stesso, sentito il parere del Collegio Sindacale se nominato. I soci possono anche determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche.

All' Organo Amministrativo potrà altresì essere attribuito dai soci il diritto alla percezione di un' indennità di fine rapporto, da costituirsi mediante accantonamenti annuali ovvero mediante apposita polizza assicurativa.

Art. 25) Organo di controllo

Qualora ne sussista l' obbligo di legge o qualora i soci lo ritengano opportuno, sarà nominato quale organo di controllo un Collegio Sindacale composto di tre membri effettivi e due supplenti. Il Collegio Sindacale esercita il controllo contabile e vigila sull' osservanza della legge e dell' atto costitutivo, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull' adeguatezza dell' assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento. Per la nomina, il funzionamento, le competenze e la retribuzione valgono le disposizioni di legge.

In alternativa al Collegio Sindacale, salvo che nei casi di nomina obbligatoria dello stesso, il controllo contabile della società può essere esercitato da un Revisore iscritto nel Registro



istituito presso il Ministero della Giustizia. Per la nomina, il funzionamento, le competenze e la retribuzione valgono le disposizioni di legge.

Art. 26) Esercizi sociali, bilancio e distribuzione degli utili

Gli esercizi sociali si chiudono al 31 dicembre di ogni anno.

L' organo amministrativo, nel rispetto delle disposizioni di legge, procederà alla formazione del bilancio da sottoporre all' approvazione dell' assemblea entro i centoventi giorni dalla chiusura dell' esercizio.

Gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto il cinque per cento da assegnare alla riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, saranno attribuiti ai soci in proporzione alle quote di partecipazione, fatta salva diversa deliberazione dei soci.

Art. 27) Scioglimento e liquidazione

Nel caso di scioglimento della società i soci nomineranno uno o più liquidatori, anche non soci, determinandone attribuzioni ed emolumenti, ferma l' osservanza delle norme inderogabili di legge.

Art. 28) Disposizioni Finali

Per quanto non previsto nel presente atto costitutivo valgono le norme di legge in materia di società a responsabilità limitata."

Non essendovi altro da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola il Presidente scioglie la riunione alle ore sedici e cinquanta minuti.

Richiesto ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano che ho letto al comparente che lo approva e con me notaio lo sottoscrive.

