

**IMMOBILIARE MARISTELLA - S.r.l.**

**STATUTO SOCIALE**

**TITOLO I**

**DENOMINAZIONE - OGGETTO - SEDE - DOMICILIO DEI SOCI - DURATA**

**Articolo 1 - Denominazione**

E' costituita una società a responsabilità limitata denominata "IMMOBILIARE MARISTELLA - S.r.l.".

La società fa parte del Gruppo Creditizio "Gruppo Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.". In tale qualità essa è tenuta all'osservanza delle disposizioni che la capogruppo, nell'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento, emana per l'esecuzione delle istruzioni impartite dalla Banca d'Italia nell'interesse della stabilità del Gruppo.

Gli amministratori della società forniscono alla Capogruppo ogni dato e informazione per l'emanazione delle disposizioni.

**Articolo 2 - Oggetto sociale**

La Società ha per oggetto:

- l'acquisto, la gestione, la valorizzazione, la ristrutturazione, la razionalizzazione, la trasformazione e l'alienazione, anche frazionata, di immobili e patrimoni immobiliari e, più in generale, l'esercizio di attività immobiliari di ogni specie;
- l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, nonché, in base a contratti di locazione finanziaria, l'attività di sviluppo di compendi immobiliari da destinarsi alla locazione;

- la prestazione di servizi e di consulenze nel campo immobiliare ivi comprese le analisi e le ricerche di mercato, nonché l'assistenza per operazioni di rivendita esclusa ogni attività di mediazione non consentita e qualunque attività riservata;

- la progettazione, la manutenzione, e in genere ogni attività nel settore dell'edilizia;

- l'attività in proprio o per conto di terzi di costruzioni edilizie, opere stradali, ed in genere ogni altra attività connessa ed accessoria.

Potrà, inoltre, compiere tutte le operazioni commerciali, finanziarie, mobiliari e immobiliari ritenute necessarie e utili per il conseguimento dello scopo sociale, nonché acquistare, vendere e assumere partecipazioni, interessenze, azioni e quote in altre società e imprese o quote di fondi immobiliari aventi oggetto analogo, o affine o connesso al proprio.

In particolare, essa potrà assumere, in quanto strumentale all'acquisizione di beni o complessi immobiliari, l'amministrazione, l'esercizio, l'organizzazione, la gestione, la conduzione e la locazione di complessi aziendali e le relative autorizzazioni commerciali.

### **Articolo 3 - Sede**

La società ha sede in Asti.

L'organo amministrativo ha facoltà di istituire o sopprimere agenzie e rappresentanze sia in Italia che all'estero.

### **Articolo 4 - Domicilio dei soci**

Il domicilio dei soci, per quello che concerne i loro rapporti con la società è quello risultante dal Registro delle Imprese.

#### **Articolo 5 - Durata**

La durata della società è fissata fino al 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemilacinquanta) e potrà essere prorogata od anticipatamente sciolta con decisione dei soci da adottarsi nelle forme di legge.

### **TITOLO II**

#### **CAPITALE SOCIALE - PARTECIPAZIONI - FINANZIAMENTI**

#### **Articolo 6 - Capitale Sociale**

Il capitale sociale è stabilito in Euro 7.000.000 (settemilioni) diviso in quote ai sensi di legge.

#### **Articolo 7 - Versamenti**

I versamenti sulle quote sono richiesti dall'organo amministrativo nei termini e nei modi stabiliti dalla legge.

A carico dei soci in ritardo nei versamenti decorrerà un interesse a scalare nella misura legale, fermo restando il disposto dell'art. 2466 c.c..

#### **Articolo 8 - Finanziamenti dei soci**

Per l'ulteriore fabbisogno finanziario della società i soci potranno effettuare finanziamenti con diritto a restituzione della somma versata, anche non in proporzione alle rispettive quote di partecipazione al capitale sociale, con le modalità e limiti di cui alla normativa tempo per tempo vigente in materia di raccolta del risparmio; salvo diversa determinazione i versamenti ef-

fettuati dai soci a favore della società devono considerarsi infruttiferi.

#### **Articolo 9 - Titoli del debito**

La società può emettere, nel rispetto delle disposizioni di legge, titoli di debito con decisione dell'organo amministrativo.

#### **Articolo 10 - Trasferimento delle quote**

Il socio che intende vendere o cedere, in tutto od in parte le proprie quote, deve comunicare tale intenzione mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata all'organo amministrativo che la comunicherà entro cinque giorni per raccomandata agli altri soci.

Nella nozione "vendita o cessione" s'intendono compresi tutti i negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, oltre alla vendita, a puro titolo esemplificativo, i contratti di permuta, conferimento, dazione in pagamento, trasferimento del mandato fiduciario.

Tale lettera dovrà contenere la generalità degli acquirenti, il prezzo e le condizioni di offerta.

Gli altri soci hanno diritto di prelazione da esercitarsi, in via proporzionale, mediante lettera raccomandata indirizzata all'organo amministrativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente capoverso.

Qualora qualcuno dei soci non intenda esercitare il diritto di prelazione, esso si accresce sempre in via proporzionale, ai soci che tale diritto hanno invece esercitato.

Nell'ipotesi che nessuno eserciti la prelazione, il socio può alienare, in tutto o in parte, le proprie quote a favore dei soggetti indicati nella lettera di cui al primo capoverso ad un prezzo comunque non inferiore a quello comunicato.

In difetto dell'osservanza delle suddette norme il trasferimento di proprietà delle quote è privo di efficacia nei confronti della società e l'organo amministrativo non può procedere alla sua iscrizione al Registro delle Imprese.

#### **Articolo 11 - Riduzione del capitale**

L'Assemblea - nel rispetto dell'art. 2482 c.c. - può decidere la riduzione del capitale anche mediante l'assegnazione a singoli soci o a gruppi di soci di determinate attività sociali o mediante assegnazione di azioni o quote di altre imprese nelle quali la società abbia partecipazioni.

#### **Articolo 12 - Recesso**

Il recesso del socio è ammesso nei casi di legge.

Il diritto di recesso è esercitato dal socio mediante lettera raccomandata che deve essere spedita entro trenta giorni dalla trascrizione sul relativo libro sociale della delibera che lo legittima, ovvero nel caso in cui il fatto che legittima il recesso sia diverso da una deliberazione, dalla conoscenza di esso da parte del socio.

Nella raccomandata devono essere indicate le generalità del socio recedente, il domicilio per le comunicazioni inerenti al procedimento e la delibera e il fatto che legittima il recesso.

### **TITOLO III**

#### **ORGANI SOCIALI**

##### **Articolo 13 - Organi Sociali**

Sono organi della Società:

- a) l'Assemblea dei Soci;
- b) il Consiglio di Amministrazione;
- c) il Presidente;
- d) il Collegio Sindacale;
- e) il Direttore.

##### **Articolo 14 - Assemblea dei Soci**

Tutte le decisioni dei soci devono essere assunte con metodo assembleare e con le maggioranze previste dalla legge.

L'assemblea è convocata a mezzo lettera raccomandata con A.R. oppure a mezzo di telegramma, telefax, posta elettronica o altro strumento che dia la certezza della ricezione da inviarsi almeno otto giorni prima, anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia, nei casi e nei modi di legge e, in ogni caso, quella annuale per l'approvazione del bilancio, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio, ovvero entro centottanta giorni qualora ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2364 ultimo comma Codice Civile.

L'avviso può contenere la data per un'eventuale seconda convocazione dell'assemblea.

Sono valide le assemblee totalitarie secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

#### **Articolo 15 - Rappresentanza e diritto di voto**

Ogni socio regolarmente iscritto nell'apposito libro ha il diritto di presenziare all'assemblea e potrà farsi rappresentare mediante delega scritta da altra persona non amministratore della società, o dipendente della stessa.

Il diritto di voto e gli altri diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla quota da ciascuno posseduta, salvo il disposto dell'art. 2468 comma 4° codice civile.

#### **Articolo 16 - Svolgimento dell'assemblea**

L'assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico o dal presidente del Consiglio di Amministrazione o in caso di impedimento dello stesso, da altra persona designata dai presenti.

Il Presidente dell'Assemblea, constatata la regolare convocazione dell'Assemblea, nomina un segretario che può essere anche non socio, e ove le circostanze lo richiedano, due scrutatori.

Le deliberazioni dell'Assemblea sono constatate da processo verbale firmato dal Presidente e dal Segretario.

Nei casi previsti dalla legge ed inoltre quando il Presidente lo ritenga opportuno, il verbale è redatto da un Notaio scelto dal Presidente dell'Assemblea.

#### **Articolo 17 - Competenze**

E' riservato al voto dell'Assemblea quanto inderogabilmente demandato all'Assemblea dallo Statuto e dalle leggi, e quanto gli amministratori o i soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale, crederanno di sottoporre all'Assemblea.

## **Articolo 18 - Organo Amministrativo**

La Società può essere amministrata tanto da un Amministratore Unico che da un Consiglio di Amministrazione composto da due a cinque membri secondo le decisioni adottate al riguardo dall'Assemblea di volta in volta all'atto della nomina.

Nel caso in cui venga nominato un Consiglio d'Amministrazione, uno dei membri dovrà essere l'Amministratore Delegato o, qualora non nominato, il Direttore Generale in carica della società capogruppo.

L'Amministratore Unico o i componenti del consiglio durano in carica per il periodo determinato dai soci al momento della nomina, mai superiore comunque ad un triennio e sono rieleggibili.

Se per dimissioni o altre cause, viene a mancare la maggioranza degli amministratori, si intende cessato l'intero consiglio e deve convocarsi d'urgenza l'Assemblea per le nuove nomine.

## **Articolo 19 - Decisioni del Consiglio**

Qualora l'amministrazione della Società sia affidata ad un Consiglio, questo designerà tra i suoi membri un Presidente, e, se del caso, un Vice-Presidente, nonché un Segretario anche estraneo al Consiglio stesso.

Il Consiglio si raduna anche in luogo diverso dalla sede sociale, purché in Italia, tutte le volte che il Presidente lo giudichi necessario o quando ne sia fatta domanda scritta da almeno due dei suoi membri o dai Sindaci Effettivi, ove nominati.

Di ogni convocazione viene data notizia ai membri del Consiglio,



all'Organo di Controllo e, se nominato, al Direttore almeno tre giorni interi prima della riunione con comunicazione scritta da inviarsi anche a mezzo di telegramma, telefax, posta elettronica o altro strumento che dia la certezza della ricezione; in caso di urgenza il termine è ridotto a non meno di ventiquattro ore prima della riunione.

L'avviso di convocazione deve contenere la data, l'ora, il luogo della riunione e gli argomenti da trattare.

Sono regolarmente costituite le riunioni anche se non convocate come sopra, purché vi prenda parte la maggioranza dei Consiglieri in carica e tutti gli aventi diritto ad intervenire siano stati preventivamente informati della riunione.

È ammessa la possibilità che le riunioni si tengano per videoconferenza e/o teleconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati e di ricevere, trasmettere o visionare documenti; verificandosi tali presupposti, il Consiglio di Amministrazione si considera tenuto nel luogo in cui è stato convocato.

Le decisioni del Consiglio sono valide se prese con la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica e a maggioranza assoluta dei voti presenti.

#### **Articolo 20 - Verbalizzazione**

Le decisioni del Consiglio sono constatate da processo verbale

firmato dal Presidente e dal Segretario e trascritto nel loro apposito libro.

#### **Articolo 21 - Poteri**

Il Consiglio ha i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società senza limitazione alcuna, con facoltà di compiere tutti gli atti che ritiene opportuno per l'attuazione ed il raggiungimento dello scopo sociale, ivi compresa la facoltà di rilasciare procure speciali e ad negotia, esclusi soltanto quei poteri che la legge o lo Statuto, in modo tassativo, riservano all'Assemblea.

Qualora la Società sia amministrata da un unico amministratore, allo stesso spettano, con firma libera, tutti i poteri di ordinaria e di straordinaria amministrazione come sopra attribuiti al Consiglio.

Ai sensi dell'art. 2365, 2<sup>a</sup> comma, codice civile, è attribuita al Consiglio di Amministrazione la competenza di adeguare lo Statuto a disposizioni normative, ove non comportino valutazioni discrezionali.

Il Consiglio può, nei limiti di legge e del presente statuto, delegare ad uno o più dei suoi membri e a dipendenti della Società o del Gruppo parte dei propri poteri, fissandone le attribuzioni e l'eventuale retribuzione.

L'Amministratore Unico può, nei limiti di legge e del presente statuto, delegare a dipendenti della Società o del Gruppo parte dei propri poteri, fissandone le attribuzioni.

Il presidente del Consiglio di Amministrazione prende, insieme al Direttore, ove nominato, ovvero - in mancanza- con altro consigliere, qualsiasi provvedimento di urgenza di competenza del Consiglio di Amministrazione - ad eccezione delle materie riservate dalla legge o dallo statuto all'esclusiva competenza di quest'ultimo - dandone comunicazione alla seduta successiva.

#### **Articolo 22 - Direttore**

Il Consiglio di Amministrazione può, nominare un Direttore, fissandone le attribuzioni e l'eventuale retribuzione.

Il Direttore, ove nominato, sovrintende e coordina la gestione aziendale e la conduzione degli affari correnti nell'ambito dei poteri a lui attribuiti, in conformità con gli indirizzi generali programmatici e strategici determinati dal Consiglio d'Amministrazione.

Esercita di regola il potere di proposta nei confronti del Consiglio d'Amministrazione e ne cura l'esecuzione delle delibere.

Nei limiti fissati dal Consiglio di Amministrazione:

- a) provvede alle spese di ordinaria amministrazione relative alla gestione della Società e alla manutenzione dei beni immobili;
- b) emana la normativa interna necessaria per il funzionamento della società;
- c) ha facoltà di delegare a terzi proprie attribuzioni.

Partecipa di diritto con funzioni consultive e propositive alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione e assiste a quelle assembleari.

### **Articolo 23 - Rappresentanza**

Al Presidente del Consiglio o all'Amministratore Unico spetta, con firma libera, la rappresentanza della Società di fronte ai terzi e in giudizio, in qualsiasi sede e grado e innanzi a qualsiasi Autorità Giudicante.

Il Direttore, ove nominato, ha la firma sociale per gli atti, i contratti, i documenti e la corrispondenza in generale che riguardino l'ordinaria attività della Società.

Il Consiglio può delegare, di volta in volta per singoli atti o in via continuativa per categorie di atti, la rappresentanza e la firma sociale a suoi membri, e a dipendenti della Società o del Gruppo.

L'Amministratore Unico può delegare, di volta in volta per singoli atti o in via continuativa per categorie di atti, la rappresentanza e la firma sociale a dipendenti della Società o del Gruppo.

Viene fatta salva la facoltà di ciascun Organo, nell'ambito delle rispettive competenze, di rilasciare procure, con la relativa facoltà di firmare per la Società, anche a persone estranee alla stessa.

### **Articolo 24 - Compensi**

All'Amministratore Unico e ai membri del Consiglio spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni dell'ufficio.

L'Assemblea può inoltre assegnare loro un compenso da definirsi annualmente.

### **Articolo 25 Organo di Controllo**

Su decisione dei soci, in via facoltativa, ovvero nei casi in cui ciò sia obbligatorio per legge, potrà essere nominato l'Organo di Controllo (Sindaco Unico o Collegio Sindacale) e/o un Revisore secondo le disposizioni di legge tempo per tempo vigenti in materia; nel caso di nomina del solo Organo di Controllo, e ricorrendo i presupposti di legge, lo stesso potrà esercitare anche la revisione legale dei conti.

Qualora nominato, il Collegio Sindacale è composto di tre Sindaci Effettivi e due Supplenti, nominati e funzionanti ai sensi di legge.

I sindaci sono nominati per un triennio e l'Assemblea ne determina all'atto di nomina il compenso per lo stesso periodo.

È ammessa la possibilità che le riunioni del Collegio Sindacale si tengano per videoconferenza e/o teleconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati e di ricevere, trasmettere o visionare documenti; verificandosi tali presupposti, il Collegio Sindacale si considera tenuto nel luogo in cui è stato convocato.

#### **TITOLO IV**

##### **ESERCIZI E UTILI**

###### **Articolo 26 - Esercizio sociale**

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

L'organo amministrativo provvede a redigere il bilancio

dell'esercizio annuale nonché alla sua presentazione all'assemblea per le deliberazioni relative, osservate le disposizioni dell'art. 2423 e seguenti c.c..

#### **Articolo 27 - Utili**

Gli utili netti, dopo il prelievo di almeno il 5% (cinque per cento) da destinare alla riserva legale, sino a che questa abbia raggiunto il limite di legge, sono divisi tra i soci in proporzione alle loro rispettive partecipazioni, salvo che l'Assemblea decida speciali accantonamenti a favore di riserve straordinarie o stabilisca altra legittima destinazione, oppure disponga di mandarli in tutto o in parte ai successivi esercizi.

#### **Articolo 28 - Dividendi**

Il pagamento dei dividendi è eseguito presso le casse designate dall'Organo Amministrativo, nel termine che annualmente viene all'uopo stabilito dallo stesso.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui divennero esigibili si intendono prescritti a favore della Società e portati ad incremento della riserva legale.

### **TITOLO V**

#### **NORME FINALI - SCIoglIMENTO E LIQUIDATORI**

#### **Articolo 29 - Scioglimento e Liquidatori**

Addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della Società, l'Assemblea determina le modalità della liquidazione e nomina uno o più liquidatori, indicandone i poteri e i compensi.

**Articolo 30 - Rinvio**

Per tutto quanto non disposto dal presente Statuto valgono le norme di legge.

F.to dottor Anna Maria Prima Notaio