

ALLEGATO "A" AL N.16884 DI RACC.

STATUTO

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA DELLA SOCIETA'

ART.1

E' costituita una Società a responsabilità limitata denominata: "La Immobiliare Veneziana - Società a Responsabilità Limitata".

ART.2

La Società ha sede in Venezia.

Con deliberazione dell'Organo sociale competente potranno essere istituite altre sedi secondarie, succursali e rappresentanze in Italia.

ART. 3

La durata della Società è stabilita fino al 31 (trentuno) dicembre 2030 (duemilatrenta) e potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea straordinaria. Con analoga deliberazione potrà essere deciso anche lo scioglimento anticipato.

TITOLO II
OGGETTO

ART. 4

La Società opera nell'ambito degli obiettivi ed indirizzi dell'Amministrazione Comunale di Venezia, con lo scopo di intervenire sui problemi della tensione abitativa, della riqualificazione urbana, del rilancio e riconversione di aree industriali dismesse, della carenza di infrastrutture urbane e di servizio.

La Società ha per oggetto:

- l'acquisto, la permuta la gestione, la locazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi rustici e urbani o di costruzioni di qualsiasi natura nonché il compimento di tutte le attività materiali o giuridiche connesse alla proprietà immobiliare della stessa società, ivi compresa la possibilità di costituire diritti reali di godimento o di garanzia, oneri reali e servitù personali.

ART. 5

Per il raggiungimento dei fini di cui all'art. 4, la Società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari ritenute dagli amministratori necessarie e utili, essa può prestare avvalli, fideiussioni ed ogni altra garanzia anche reale.

In particolare la Società può compiere le attività sotto elencate a titolo puramente indicativo;

- a) stipulare contratti di appalto nel rispetto della normativa comunitaria e della legislazione nazionale;
- b) contrarre prestiti, finanziamenti e mutui anche a breve, medio e lungo termine con o senza garanzie e consentire, ove occorra, l'accensione di ipoteche;
- c) accettare, in conformità alle vigenti disposizioni di legge, donazioni, eredità, legati e in genere qualsiasi liberalità immobiliare a suo favore;
- d) ricevere depositi, cauzioni, fideiussioni a garanzia dei contratti di locazione o di comodato o di altri rapporti contrattuali in generale;
- e) compiere tutte le operazioni e gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione necessari o utili per il conseguimento degli scopi sociali;

- f) partecipare finanziariamente ed operativamente ad altre società, "joint venture", società miste, consorzi, società consortili, associazioni o raggruppamenti temporanei d'impresa, Gruppi Europei di Interesse Economico, la cui gestione si svolgerà nel rispetto delle indicazioni espresse dai competenti organi dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO III **CAPITALE SOCIALE - QUOTE**

ART. 6

Il capitale sociale è di Euro 10.860.240,00 (dieci milioni ottocentosessantamila duecentoquaranta virgola zero zero) diviso in quote ai sensi di legge.

ART. 7

Il capitale sociale potrà essere aumentato con deliberazioni dell'Assemblea dei Soci, a norma di legge, anche mediante conferimenti in natura.

I versamenti sulle quote di nuova emissione saranno effettuati a norma di legge dai soci nei modi e nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione o dall'Amministratore Unico.

A carico dei soci che ritardassero il pagamento decorrerà, sulle somme dovute un interesse annuo pari al saggio legale, aumentato di due punti, fermo comunque il disposto dell'art. 2477 del Codice Civile.

ART. 8

Ciascun socio che intenda cedere, in tutto o in parte, le proprie quote, deve offrirle in prelazione agli altri soci, comunicando loro, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il numero delle quote che intende cedere e le relative condizioni.

Nel termine di 180 (centottanta) giorni dalla ricezione della raccomandata, gli altri soci devono comunicare se intendono esercitare o meno il diritto di prelazione. In caso affermativo, il trasferimento dovrà avvenire nei successivi 60 (sessanta) giorni.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, il cedente può alienare a terzi alle stesse condizioni o ad un prezzo superiore.

Qualora i soci che intendono esercitare la prelazione siano più di uno, le quote offerte in vendita saranno ripartite tra loro proporzionalmente alle loro quote di partecipazione alla Società.

TITOLO IV **ORGANI**

ART. 9

Gli organi della Società sono: l'Assemblea dei Soci, il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico, il Collegio Sindacale o il Sindaco Unico.

TITOLO V **ASSEMBLEE**

ART.10

Le Assemblee, ordinarie e straordinarie, convocate e costituite a norma di legge e del presente Statuto, rappresentano l'universalità dei soci e le loro delibere, prese in conformità della legge e del presente Statuto, obbligano tutti i soci, compresi gli assenti e i dissenzienti, nonché i loro aventi causa, salvo quanto disposto dagli artt. 2437 e 2494 del Codice Civile.

ART.11

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Qualora particolari esigenze lo richiedono, l'Assemblea per l'approvazione del bilancio può essere convocata entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale.

ART. 12

L'Assemblea straordinaria si riunisce ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico lo ritenga opportuno e nei casi previsti dalla legge.

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione o dall'Amministratore Unico nella sede sociale o in diverso luogo indicato nell'avviso di convocazione, purché in Italia, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, telegramma, fax o P.E.C., spedito almeno 8 (otto) giorni prima dell'adunanza, al domicilio ultimo risultante dal Registro delle Imprese.

L'Assemblea è validamente costituita, anche se non sono state osservate le formalità di convocazione, quando sia rappresentato l'intero capitale sociale, siano presenti l'Amministratore Unico o tutti i membri del Consiglio di Amministrazione, nonché l'intero Collegio Sindacale o il Sindaco Unico.

ART.13

Possono intervenire all'Assemblea, anche in teleconferenza, i soci come risultanti dal Registro delle Imprese.

In caso di intervento in teleconferenza il Presidente e il Segretario dell'Assemblea devono trovarsi nel luogo di convocazione e potrà avvenire a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia consentito loro di seguire la discussione, di ricevere, di trasmettere o visionare documenti, di intervenire oralmente ed in tempo reale su tutti gli argomenti.

ART.14

Ogni socio, che abbia diritto di intervenire in assemblea, può farsi rappresentare da altri, anche se non soci, designati mediante delega scritta, salvi i divieti e le esclusioni previste dalle leggi vigenti.

Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare le regolarità delle singole deleghe ed in genere il diritto d'intervento in Assemblea.

ART.15

L'Assemblea è presieduta dal Presidente in caso di Consiglio di Amministrazione, dall'Amministratore Unico o da altra persona designata a maggioranza dall'Assemblea.

Il Presidente dell'Assemblea è assistito da un Segretario, anche non socio, a meno che il verbale sia o debba essere redatto ai sensi di legge da un Notaio.

ART. 16

L'Assemblea straordinaria delibera in prima convocazione con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino più di tre quarti del capitale sociale e in seconda convocazione con il voto favorevole dei soci che rappresentino più della metà del capitale sociale.

ART.17

L'Assemblea ordinaria è regolarmente costituita in prima convocazione con la presenza di tanti soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale; in seconda convocazione, qualsiasi sia la parte di capitale sociale rappresentata dai soci intervenuti.

Sia in prima sia in seconda convocazione essa delibera con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei soci presenti ed aventi diritto di voto.

L'Assemblea ordinaria:

- a) approva il bilancio;
- b) nomina, su designazione del Sindaco ai sensi dell'art. 50, comma 8, del D.Lgs. 267/2000 il Consiglio di Amministrazione, dopo averne determinato il numero, o l'Amministratore Unico;
- c) nomina il Collegio Sindacale e il suo Presidente con funzione di revisore legale dei conti oppure il Sindaco Unico che svolga la funzione anche di revisore. In caso di nomina di un Collegio Sindacale è in ogni caso riservata al socio Comune di Venezia la facoltà di indicare il Presidente del Collegio Sindacale ed un membro effettivo ed uno supplente o alternativamente la facoltà di nominare il Sindaco Unico;
- d) determina il compenso del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore Unico e del Collegio Sindacale o del Sindaco Unico;
- e) approva i budget e programmi annuali o pluriennali della Società;
- f) autorizza preventivamente i seguenti atti del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore Unico:
 - 1) l'acquisizione, l'incremento o la cessione di partecipazioni o quote in Società ed Enti;
 - 2) l'assunzione di finanziamenti passivi di importo superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
 - 3) l'acquisto, cessione o permuta di beni immobili per un corrispettivo unitario superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
 - 4) rilascio di fidejussioni, pegni e/o altre garanzie reali superiori ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per singola operazione;
 - 5) acquisto e vendita o affitto di aziende o rami di azienda;
 - 6) assetto organizzativo della Società e delle società da quest'ultima controllate nel rispetto delle indicazioni espresse dai competenti organi dell'Amministrazione Comunale;
 - 7) emissione di obbligazioni;
 - 8) nomina e/o designazione degli amministratori e dei sindaci delle società controllate da Ive S.r.l.;
 - 9) determinazione del voto che il legale rappresentante di Ive S.r.l. dovrà esprimere in seno alle assemblee delle società controllate sulle seguenti materie, ove previste dai rispettivi statuti:
 - i) modifiche (che non costituiscano un mero adempimento di legge obbligatorio, privo di qualunque discrezionalità) dello statuto;
 - ii) cessioni, acquisizioni, trasformazioni, conferimenti, fusioni, scissioni e liquidazioni;
 - iii) distribuzione degli utili e/o delle riserve;
 - iv) approvazione e revisione sostanziale del Budget;
 - v) nomina e determinazione del compenso spettante agli amministratori e ai sindaci;
 - vi) prestazioni di garanzie per mutui contratti per importo superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per singola operazione;
 - vii) acquisti e alienazioni di beni immobili o di diritti reali sugli stessi di importo superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per singola operazione;
 - viii) vendita o affitto dell'azienda o di rami di azienda;
 - ix) compimento di operazioni di investimento per importi superiori ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per singola operazione;
 - x) compimento di operazioni di finanziamento passivo/attivo per importi superiori ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per singola operazione.

Le autorizzazioni elencate nel precedente comma sono validamente approvate con il voto favorevole di almeno i due terzi del capitale rappresentato in assemblea.

TITOLO VI **AMMINISTRAZIONE**

ART. 18

La Società è amministrata da un Amministratore Unico o da un Consiglio d'Amministrazione composto da un numero di consiglieri variabile, su delibera dell'Assemblea, da un minimo di tre ad un massimo di cinque.

ART. 19

Al Consiglio d'Amministrazione o all'Amministratore Unico spettano i più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, ad eccezione di quelli che la legge e l'art. 17 dello Statuto riservano all'Assemblea.

Nel caso in cui la società sia amministrata da un Consiglio d'Amministrazione, qualora non vi abbia provveduto l'Assemblea, esso elegge, tra i consiglieri di nomina del Comune di Venezia, il Presidente, e può nominare un Vice Presidente che lo sostituisca in caso di assenza o di impedimento.

Nel caso in cui la società sia amministrata da un Consiglio d'Amministrazione, nei limiti previsti dall'art. 2381 del Codice Civile, esso può delegare i propri poteri al Presidente e all'Amministratore Delegato, se nominato, determinandone i limiti della delega.

Il Consiglio d'Amministrazione o l'Amministratore Unico può inoltre nominare uno o più procuratori per determinati atti o categorie di atti.

ART.20

Nel caso in cui la società sia amministrata da un Consiglio d'Amministrazione la sua convocazione è fatta dal Presidente, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, telegramma, fax o P.E.C. spedita almeno sei giorni prima di quello fissato per la riunione, e nei casi di urgenza, con telegramma, telefax o P.E.C. da spediti almeno tre giorni prima al domicilio di ciascun Consigliere e ciascun Sindaco effettivo o del Sindaco Unico.

Nel caso di cui al primo comma, almeno ogni tre mesi dovrà comunque essere convocato un Consiglio d'Amministrazione per una periodica relazione concernente lo svolgimento delle attività sociali. Le riunioni del Consiglio d'Amministrazione sono presiedute dal Presidente o, in sua assenza, dal Consigliere più anziano in carica; tra i Consiglieri di eguale anzianità di carica prevale quello più anziano di età.

Per la validità del Consiglio d'Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza dei Consiglieri in carica.

L'intervento alle adunanze del Consiglio di Amministrazione può venire anche mediante mezzi di telecomunicazione, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia consentito loro di seguire la discussione, di ricevere, di trasmettere o visionare documenti, di intervenire oralmente ed in tempo reale su tutti gli argomenti.

Ai componenti del Consiglio d'Amministrazione spetta, oltre al rimborso delle spese documentate sostenute in relazione alla carica, un emolumento fissato dall'Assemblea.

L'eventuale remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio d'Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale o del Sindaco Unico.

Nel caso in cui la società sia amministrata da un Amministratore Unico egli deve convocare l'assemblea dei soci almeno due volte all'anno, al fine di informare i soci:

- sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue eventuali società controllate e collegate;
- su ogni altra materia indicata dai soci.

I soci in caso hanno il diritto di consultare, anche tramite loro incaricati, i libri sociali ed i documenti relativi l'amministrazione, ciò ai sensi dell'art. 2476, comma 2 Codice Civile.

ART. 21

Nel caso in cui la società sia amministrata da un Consiglio d'Amministrazione le deliberazioni risultano da processi verbali che, trascritti su apposito libro tenuto a norma di legge, vengono firmati dal Presidente e dal Segretario della seduta.

Le copie dei verbali fanno piena prova se sottoscritte dal Presidente, o da chi ne fa le veci, e controfirmate dal Segretario della seduta.

Nel caso in cui la società sia amministrata da un Amministratore Unico le determinazioni sulle materie dell'articolo precedente e su quelle ulteriori eventualmente indicate dall'Assemblea dei Soci risultano da processi verbali che, trascritti su apposito libro tenuto a norma di legge, vengono firmati dall'Amministratore e da un Segretario all'uopo incaricato. Tale libro è da intendere quale libro sociale.

ART. 22

Nel caso in cui la società sia amministrata da un Consiglio d'Amministrazione le decisioni del Consiglio di Amministrazione, salvo quanto previsto inderogabilmente dalla legge, possono essere adottate mediante consultazione scritta.

La procedura di consultazione scritta non è soggetta a particolari vincoli purché sia assicurato a ciascun Amministratore il diritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione.

La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento che contenga il medesimo testo di decisione da parte della maggioranza degli Amministratori.

Il procedimento deve concludersi entro 30 giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisione. Le decisioni del Consiglio di Amministrazione sono prese con il voto favorevole della maggioranza degli Amministratori in carica e devono essere trascritte senza indugio nel relativo Libro. La relativa documentazione è conservata dalla società.

ART. 23

I componenti del Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico durano in carica fino ad un massimo di tre anni e sono rieleggibili.

Per i casi di cessazione degli amministratori si applica l'art. 2385 Codice Civile, mentre per i casi di sostituzione degli amministratori si applica l'art. 2386 Codice Civile.

In ogni ipotesi di decadenza dell'intero Consiglio di Amministrazione, o dell'Amministratore Unico, si applica il disposto del quinto comma dell'art. 2386 Codice Civile.

ART. 24

La rappresentanza legale della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria e amministrativa, di fronte ai terzi, la nomina dei difensori della Società mediante il conferimento delle relative procure anche speciali e generali alle liti, nonché la firma sociale spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione o all'Amministratore Unico e, nei limiti della delega, alle persone con poteri delegati ai sensi dell'art. 2381 del Codice Civile.

TITOLO VII **ORGANO DI CONTROLLO**

ART. 25

L'assemblea della Società nomina il Collegio Sindacale con funzione di revisione legale dei conti, per tale motivo tutti i suoi membri debbono essere iscritti presso il Registro istituito presso il Ministero della Giustizia.

Il collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti.

I sindaci restano in carica per tre esercizi, e scadono alla data della decisione dei soci di approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

La cessazione dei sindaci per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il collegio è

stato ricostituito. I sindaci sono rieleggibili.

Non possono essere nominati alla carica di sindaco e se nominati decadono dall'ufficio coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2399 Codice Civile.

In caso di morte, di rinuncia o di decadenza di un sindaco, subentrano i supplenti in ordine di età. I nuovi sindaci restano in carica fino alla decisione dei soci per l'integrazione del collegio, da adottarsi nei successivi trenta giorni. I nuovi nominati scadono insieme con quelli in carica.

In caso di sostituzione del presidente, la presidenza è assunta fino alla decisione di integrazione dal sindaco effettivo più anziano di età.

Il collegio sindacale ha i doveri ed i poteri di cui agli artt. 2403 e 2403-bis Codice Civile ed inoltre esercita la revisione legale dei conti. Si applicano, inoltre, le disposizioni di cui agli artt. 2406 e 2407 Codice Civile.

La retribuzione annuale dei sindaci è determinata dai soci all'atto della nomina per l'intero periodo di durata del loro ufficio.

Delle riunioni del collegio sindacale deve redigersi verbale, che deve essere trascritto nel libro delle decisioni del collegio sindacale e sottoscritto dagli intervenuti; le deliberazioni del collegio sindacale devono essere prese a maggioranza assoluta dei presenti. Il sindaco dissenziente ha diritto di fare iscrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.

I sindaci devono assistere alle adunanze delle assemblee dei soci e del consiglio di amministrazione.

Alternativamente al Collegio Sindacale l'assemblea può nominare un Sindaco Unico avente la funzione di revisore, per tale motivo esso dovrà essere iscritto presso il Registro istituito presso il Ministero della Giustizia.

Al Sindaco Unico con funzioni di revisore si applicano, ove compatibili, le medesime disposizioni del Collegio Sindacale, sopra riportate.

Delle attività del sindaco deve redigersi verbale, che deve essere trascritto nel libro all'uopo costituito.

Il sindaco deve assistere alle adunanze delle assemblee dei soci e del consiglio di amministrazione.

TITOLO VIII **BILANCI E UTILI**

ART.26

L'esercizio sociale inizia il 1° gennaio e si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico provvede, in conformità alle prescrizioni di legge, alla formazione del progetto di bilancio sociale e redazione della Nota Integrativa.

ART. 27

Gli utili netti, risultanti dal bilancio, saranno ripartiti come segue:

- a) il 5% al fondo di riserva legale, ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile;
- b) il 2% alla riserva statutaria;
- c) la rimanenza viene assegnata secondo le disposizioni assunte dall'Assemblea che approva il bilancio.

Gli eventuali dividendi non riscossi nei cinque anni successivi al giorno della loro esigibilità si prescrivono a favore del fondo di riserva della Società.

TITOLO IX **SCIoglimento E LIQUIDAZIONE**

ART. 28

In caso di scioglimento, imputabile a qualsiasi causa, l'Assemblea straordinaria nominerà uno o più liquidatori determinandone poteri e compensi e stabilendo le modalità della liquidazione che potranno prevedere anche la cessione in blocco di azienda e rami aziendali o di beni, nonché l'assegnazione di beni o diritti ai soci.

TITOLO X
FORO COMPETENTE

ART. 29

Le controversie che potessero insorgere fra la Società ed i soci, gli amministratori ed i liquidatori in dipendenza del presente Statuto, saranno di competenza esclusiva del Foro di Venezia.

TITOLO XI
DISPOSIZIONE GENERALE

ART. 30

Per quanto non previsto dal presente Statuto valgono le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi vigenti in materia di Società.

F.to Silvio Milanese

F.to dott. ALBERTO GASPAROTTI Notaio - L.S.