

STATUTO
della "BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI S.r.l."
Società Unipersonale della CCIAA di Napoli

PREAMBOLO

"oggetto del presente statuto è la disciplina dell'articolazione organizzativa della CCIAA di Napoli, in forma societaria e nel rispetto dei requisiti - del controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi dalla CCIAA e dell'attività esclusiva in favore dei soci - ai sensi dell'art. 13 D.L. 223/2006 convertito in legge n. 248/2006."

TITOLO I - DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA

Art. 1

1.1 - E' costituita una società a responsabilità limitata a capitale interamente appartenente alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Napoli, con la denominazione di

"BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI S.r.l."

Società Unipersonale della CCIAA di Napoli

secondo le previsioni del preambolo al presente Statuto, il quale costituisce parte integrante e sostanziale dello Statuto medesimo e ne costituisce guida ermeneutica per qualsivoglia questione interpretativa o di lettura che dallo stesso Statuto dovesse emergere.

1.2 - La società è costituita con un unico socio ai sensi dell'Art. 2463 c.c..

Art. 2

La Società ha sede legale in Napoli, all'indirizzo risultante dall'apposita iscrizione presso il registro delle Imprese.

Art. 3

La società è costituita a tempo indeterminato. Potrà essere sciolta anticipatamente con delibera dell'Assemblea adottata con la maggioranza richiesta per la modifica del presente statuto.

Titolo II - OGGETTO SOCIALE

Art. 4

4.1 La Società ha per oggetto lo svolgimento, nell'interesse esclusivo dell'Ente C.C.I.A.A. di Napoli, delle seguenti attività:
- la creazione e l'organizzazione in Campania della Borsa Immobiliare, quale luogo deputato alla promozione e alla realizzazione dell'incontro della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili e dei diritti reali immobiliari;
- la gestione di altri servizi nell'interesse della Camera di Commercio di Napoli.

Le attività della società sono svolte esclusivamente nell'interesse dell'Ente CCIAA di Napoli unico socio.

##

4.2 Nell'ambito dello scopo la Società:

- crea, organizza e gestisce nella Regione Campania la Sala di Contrattazione Immobiliare;
- realizza attività di monitoraggio e approfondimento delle dinamiche della commercializzazione dei beni immobili;
- promuove e compie analisi di marketing e di benchmarking dei prodotti immobiliari;
- produce valutazioni sulle tendenze e sulle prospettive del mercato immobiliare sia per quanto concerne i terreni, sia i fabbricati;
- svolge un costante monitoraggio sui valori immobiliari delle vendite e delle locazioni;
- crea osservatori sui temi della pianificazione territoriale ed in particolare sulle opportunità delle riqualificazioni urbane dei vari territori regionali ai fini della individuazione di investimenti immobiliari;
- soddisfa qualunque esigenza di informazione nell'ambito della contrattazione;
- crea strutture che realizzano la massima trasparenza su ogni aspetto degli scambi immobiliari;
- accredita i soggetti che professionalmente operano nel settore, sulla base di uno specifico regolamento;
- predispone uffici e/o unità operative che svolgano funzione di vigilanza per e sui clienti della Sala di Contrattazione;
- crea regolamenti per il corretto funzionamento delle strutture;
- elabora codici di comportamento destinati a coloro i quali operano nella Sala di Contrattazione e/o si avvalgono della stessa;
- svolge funzioni di stabilizzazione dei mercati immobiliari segnalando periodicamente le reali quotazioni delle singole zone e le oscillazioni dei prezzi;
- crea banche dati su ogni aspetto della contrattazione;
- accetta e ricerca offerte e richieste di immobili e di diritti reali immobiliari;
- offre quadri di raffronto fra le concorrenti condizioni bancarie in materia di mutui fondiari in genere e di mutui "prima casa" in ispecie, consentendo, a mezzo di apposite tavole esplicative, di comprendere tali condizioni, specie per quanto concerne la modificazione nel tempo dei tassi di interesse;
- svolge costante attività di monitoraggio delle offerte provenienti dalle aste fallimentari e dalle esecuzioni immobiliari;
- predispone strutture interne capaci di offrire ausili all'utenza ai fini della consultazione degli strumenti urbanistici regionali, provinciali e comunali;

##

- svolge attività di formazione, di aggiornamento e di perfezionamento, anche mediante l'istituzione di master per i professionisti del settore immobiliare, anche in collaborazione con la Regione Campania, le Provincie, i Comuni e le Università della Regione;
- istituisce un centro di documentazione multimediale per l'approfondimento delle tematiche relative all'attività della borsa immobiliare;
- svolge ricerche di settore anche in collaborazione con le Università della Regione, su qualunque tema immobiliare, nonché promuove attività di ricerca mediante concessione di premi e di borse di studio ed anche a mezzo del finanziamento di dottorati di ricerca;
- può, attrezzando a tale fine una propria unità operativa che eserciti azioni di accertamento e di controllo, rilasciare certificazioni di qualità ai propri accreditati;
- diffonde e approfondisce le novità normative di settore, anche per quanto concerne gli aspetti fiscali, divulgando le più rilevanti decisioni giurisprudenziali in argomento, anche organizzando corsi, convegni e dibattiti;
- promuove incontri tecnici su qualunque tema e/o materia immobiliare;
- cura, nella medesima materia, pubblicazioni di tipo informativo, divulgativo e scientifico;
- assume ogni iniziativa diretta ad assicurare regolarità, correttezza e trasparenza del mercato immobiliare nell'interesse dei cittadini, degli operatori immobiliari e degli imprenditori del settore;

4.3 La Società può altresì compiere tutti gli atti occorrenti, ad esclusivo giudizio dell'Organo Amministrativo, per l'attuazione dell'oggetto sociale.

4.4 - La Società non potrà assumere partecipazioni e/o interessenze in altre imprese o società.

TITOLO III - CAPITALE SOCIALE - PARTECIPAZIONI SOCIALI

Art. 5

Il capitale sociale è fissato in euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).

I conferimenti possono essere effettuati in danaro, con beni in natura o crediti e qualsiasi elemento dell'attivo suscettibile di valutazione economica.

Art. 6

Al fine di assicurare il requisito del "controllo analogo" è vietato il trasferimento di partecipazioni sociali.

TITOLO IV - ASSEMBLEA

##

Art. 7

L'assemblea è convocata dall'organo amministrativo presso la sede sociale o altrove, purchè in Italia, con avviso spedito al domicilio risultante dal libro soci almeno otto giorni prima dell'assemblea con lettera raccomandata, ovvero con posta elettronica certificata od altro mezzo idoneo che assicuri la prova dell'avvenuto ricevimento almeno cinque giorni prima.

Può essere prevista una data ulteriore di seconda convocazione, per il caso in cui in prima convocazione non risulti legalmente costituita.

L'assemblea deve essere convocata almeno due volte all'anno:

- entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio e, quando lo chiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società, entro centottanta giorni per l'approvazione del Bilancio consuntivo;
- entro il 15 dicembre per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio successivo;

E' valida anche senza formale convocazione l'assemblea alla quale partecipi l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori e sindaci siano presenti o informati della riunione e nessuno si opponga alla trattazione dell'argomento.

Art. 8

8.1 - L'assemblea sarà presieduta dall'Amministratore Unico, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o da uno degli amministratori della società (il più anziano).

In loro assenza l'assemblea eleggerà il Presidente; gli intervenuti nomineranno un segretario, sempre che il verbale non venga redatto da un notaio.

8.2 - È ammessa la possibilità che le riunioni dell'Assemblea si tengano per teleconferenza o per videoconferenza, a condizione che:

- il Presidente abbia la possibilità di accertare la identità e la legittimazione degli intervenuti;
- sia consentito ai partecipanti di seguire la discussione, visionare o trasmettere documenti, intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati ed alle votazioni simultanee.

Verificandosi questi requisiti, l'Assemblea si considera tenuta nel luogo in cui si trova il Presidente e dove pure deve trovarsi il Segretario della riunione.

L'avviso di convocazione indicherà i luoghi collegati a cura della società.

8.3 - I soci decidono sugli argomenti che l'organo amministrativo sottopone alla loro approvazione con una maggioranza di almeno un

terzo del capitale sociale.

8.4 - In ogni caso, sono riservate alla competenza dei soci:

- l'approvazione del Bilancio Consuntivo e del Bilancio Preventivo,
- la nomina dell'Organo Amministrativo e la determinazione del relativo compenso, nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia,
- la nomina dell'organo di controllo e la determinazione del relativo compenso,
- la nomina del soggetto cui è demandato il controllo legale dei conti se non è affidato all'organo di controllo,
- la decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale, o una rilevante modificazione dei diritti dei soci,
- la decisione di compiere atti dispositivi di beni immobili,
- l'acquisto, la vendita di partecipazioni societarie, o la costituzione di società e/o Enti di qualunque entità,
- la decisione di concedere garanzie a favore di terzi,
- le modificazioni dell'atto costitutivo,
- la determinazione del numero dei liquidatori e delle regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori,
- la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della società,
- la determinazione dei criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione,
- la determinazione dei poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione dell'azienda sociale, di rami di essa, ovvero anche di singoli beni o diritti.

TITOLO V - AMMINISTRAZIONE

Art. 9

9.1 - La società è amministrata da un Amministratore Unico ovvero, qualora ricorrano le condizioni previste dalle vigenti disposizioni di legge in tema di società a partecipazione pubblica, da un Consiglio di Amministrazione composto da tre membri che durano in carica a tempo indeterminato o per il periodo determinato all'atto della nomina.

La nomina dell'Amministratore Unico o dei componenti del Consiglio di Amministrazione spetta sempre all'Assemblea Ordinaria dei soci e, in considerazione della totale partecipazione pubblica, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia nonché della disciplina sulla parità di genere, sull'inconferibilità e sull'incandidabilità.

9.2 - Il Consiglio, qualora sia costituito, elegge tra i suoi membri il Presidente, che è rieleggibile.

##

Il Consiglio nomina anche un Segretario, che può essere scelto anche al di fuori dei suoi membri.

Il Consiglio si riunisce tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno o ne sia fatta richiesta al Presidente da almeno due Consiglieri o dal Collegio Sindacale.

9.3 - È ammessa la possibilità che le riunioni del Consiglio si tengano per teleconferenza o per videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione ed alla votazione degli argomenti affrontati. Verificandosi questi requisiti, il Consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Presidente e dove pure deve trovarsi il Segretario della riunione.

9.4 - L'esercizio dei poteri dell'organo amministrativo deve essere finalizzato al rispetto degli indirizzi ed al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla Camera di Commercio di Napoli e recepiti negli strumenti di programmazione della società.

9.5 - All'Organo Amministrativo e/o ai singoli membri del Consiglio di amministrazione spetta l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società entro i limiti, individuati dall'assemblea dei soci negli strumenti di programmazione.

9.6 - L'assemblea dei soci potrà prevedere di volta in volta eventuali limiti e potrà riservare all'assemblea dei soci le decisioni inerenti specifiche materie nei limiti delle legge.

9.7 - Sono riservate all'assemblea dei soci le decisioni inerenti l'acquisto e/o la vendita di immobili e/o di diritti reali immobiliari, la concessione di ipoteche su immobili sociali, l'acquisto e/o la vendita di partecipazioni, la cessione e/o l'acquisto di azienda o di rami di azienda, l'assunzione di mutui e di finanziamenti.

9.8 Nei predetti limiti, l'Organo Amministrativo può compiere tutti gli atti necessari per il raggiungimento dell'oggetto sociale con le limitazioni e le modalità previste dalla legge, dal presente statuto e dall'Assemblea dei Soci.

9.9 - Il Consiglio può nominare fra i suoi membri un Amministratore delegato, fissandone le attribuzioni, nei limiti consentiti dall'articolo 2381 C.C..

9.10 - Non è prevista la carica di vicepresidente.

9.11 - All'Amministratore Unico, a ciascuno degli Amministratori in via tra loro congiunta, ovvero al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato (nei limiti della delega ricevuta) spetta la firma sociale e la rappresentanza generale della Società di fronte ai terzi, anche in giudizio, con

##

potere di nominare avvocati e procuratori.

Essi possono nominare procuratori speciali per determinati atti o categorie di atti.

9.12 - Agli Amministratori, oltre al rimborso delle spese sostenute per l'esercizio delle loro funzioni, potrà essere assegnata una indennità annua complessiva, ove l'assemblea lo riterrà opportuno, con deliberazione valida fino a modifica, nel rispetto delle prescrizioni poste dalle vigenti disposizioni di legge in tema di società a partecipazione pubblica.

9.13 - Agli Amministratori non può essere riconosciuto alcun gettone di presenza o premio di risultato deliberati dopo lo svolgimento dell'attività, nonché corrisposto alcun trattamento di fine mandato.

TITOLO VI - COMITATO TECNICO SCIENTIFICO

Art. 10

COMPOSIZIONE

10.1 Il Comitato Tecnico Scientifico è organo consultivo della Società; esso è composto di tre membri nominati dal Presidente della CCIAA di Napoli, due dei quali devono essere scelti fra i professori di ruolo delle Università campane e uno fra i professionisti iscritti agli albi di appartenenza, tutti comunque esperti in materie aziendalistiche, economiche e giuridiche o immobiliari.

10.2 Il Comitato Tecnico Scientifico elegge nel proprio seno, nella prima seduta, un Coordinatore.

10.3 Alle riunioni del Comitato Tecnico Scientifico partecipa il Presidente del Consiglio di Amministrazione o un suo delegato.

10.4 I componenti del Comitato Tecnico Scientifico durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Art. 11

COMPITI

11.1 Il Comitato Tecnico Scientifico:

- propone al Consiglio di Amministrazione i programmi annuali di ricerca in linea con gli scopi della Società.

11.2 Compete inoltre al Comitato Tecnico Scientifico:

- proporre al Consiglio di Amministrazione l'istituzione presso le Università della Campania di dottorati di ricerca sulle problematiche relative alla contrattazione immobiliare;

- individuare gli argomenti delle manifestazioni culturali, designando eventuali conferenzieri e/o relatori;

- curare le pubblicazioni scientifiche che documentino le ricerche promosse dalla Società;

- proporre corsi di formazione, di aggiornamento e di perfezionamento, anche sotto forma di master;
- curare l'organizzazione e l'aggiornamento del Centro di Documentazione multimediale di cui all'art. 4;
- fornire al Consiglio di Amministrazione pareri non vincolanti ogni qualvolta ne venga richiesto.

Art. 12

FUNZIONAMENTO

12.1 Il Comitato Tecnico Scientifico si riunisce ogni qual volta lo ritenga opportuno il Consiglio di Amministrazione.

12.2 Per le convocazioni, le riunioni e le deliberazioni del Comitato si applicano le disposizioni del presente statuto previste per il Consiglio di Amministrazione.

TITOLO VII - CONTROLLO LEGALE DEI CONTI

Art. 13

13.1 - Il controllo legale dei conti potrà essere svolto da un Sindaco Unico ovvero da un Collegio Sindacale composto di tre membri effettivi e due supplenti, nominati dall'assemblea tra i revisori contabili iscritti nel registro istituito presso il Ministero dell'Economia e nel rispetto della normativa vigente in materia di parità di genere, che durano in carica per tre esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica. All'atto della nomina i soci designeranno il Presidente.

I compensi dei Sindaci sono stabiliti dall'Assemblea.

13.2 - Il controllo legale dei conti, ove consentito ai sensi dell'articolo 2409-bis c.c., 3 comma, su deliberazione dell'Assemblea dei soci potrà essere affidato al Collegio Sindacale.

13.3 - La società ha la facoltà di affidare la certificazione del proprio bilancio ad una società di revisione, nominata, sentito il Collegio Sindacale, dall'Assemblea, la quale ne determina il compenso per l'intera durata dell'incarico.

TITOLO VIII - BILANCIO ED UTILI

Art. 14

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

14.2 - Ai fini della preventiva programmazione delle attività della società:

14.2.1 l'assemblea dei soci assegna, entro il 30 novembre di ogni anno, alla società gli indirizzi strategici e gli obiettivi per l'anno successivo,

14.2.2 l'Organo Amministrativo, sulla base degli indirizzi strategici e gli obiettivi deliberati dall'assemblea dei soci, elabora il Bilancio di Previsione composto dai seguenti documenti:

##

a - relazione illustrativa delle attività principali dinamiche dell'azienda nell'esercizio in corso, strategie operative che si intendono porre in essere per attuare gli indirizzi strategici e raggiungere gli obiettivi operativi deliberati dall'assemblea,
b - conto economico previsionale da cui si rilevino le previsioni di ricavo e di costi,

c - programmazione della dotazione organica, dei piani di assunzioni sotto qualsiasi forma,

d - piano degli investimenti previsti,

14.2.3 il bilancio di previsione è sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei soci entro il 15 dicembre dell'anno precedente a quello di riferimento.

14.3 - Il controllo concomitante si effettua secondo le modalità previste dal successivo articolo 15.

14.4 - Ai fini del controllo successivo:

a - la società predispone, nel rispetto delle norme di legge, il bilancio consuntivo d'esercizio da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale o entro centottanta giorni nei casi previsti dal secondo comma dell'articolo 2364 c.c.,

b - prima della scadenza del termine ultimo per l'approvazione del bilancio consuntivo l'Organo Amministrativo deve inviare alla Camera di Commercio di Napoli il bilancio, la relazione sulla gestione, la nota integrativa ed ogni altra documentazione richiesta dalla legge al fine di consentire il controllo,

c - è fatto obbligo per la società di prevedere che oltre l'ottanta per cento del fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti a essa affidati dal Socio Unico e che la produzione ulteriore, rispetto al suddetto limite di fatturato sia consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società.

14.5 - Al fine dei controlli, per l'approvazione del bilancio consuntivo, il rappresentante della Camera di Commercio dovrà essere stato autorizzato dalla Giunta Camerale con propria deliberazione ed approvazione ovvero a formulare eventuali osservazioni.

14.6 - Gli utili risultanti dal bilancio, detratta la quota per la riserva legale, verranno corrisposti al socio unico CCIAA salvo che l'assemblea deliberi diverse destinazioni.

Art. 15

15.1 - I soci che esercitano il controllo analogo sulla società, hanno anche poteri di ispezione diretta presso la sede e le unità operative della società.

##

15.2 - L'ispezione deve essere richiesta dal legale rappresentante del socio ed indirizzata al legale rappresentante della società ed al Presidente del Collegio Sindacale.

15.3 - Nella richiesta debbono essere indicati i soggetti incaricati dell'ispezione.

15.4 - Tutti gli organi sociali ed i componenti la struttura operativa debbono prestare la massima collaborazione nonché consentire l'accesso ai documenti, dati ed informazioni che saranno richiesti, nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni in materia di tutela dei dati personali.

15.5 - Tale potere ispettivo, esercitato nel rispetto della ripartizione delle funzioni di controllo già previste dal codice civile, si sostanzia nelle seguenti attività:

- richieste di rapporti, dati ed informazioni ad integrazione di quelli già previsti dallo statuto e dalla presente disciplina operativa, con obbligo in capo alla società partecipata di riscontro analitico entro un termine congruo e comunque non eccedente i 30 (trenta) giorni dalla ricezione documentabile della richiesta;

- visite ispettive ed accessi presso le sedi, i locali, gli impianti e gli strumenti delle società comunque collegati all'erogazione del servizio affidato.

15.6 - Le attività e le operazioni svolte durante le visite e gli accessi dovranno essere verbalizzate dal personale incaricato e potranno essere variamente documentate e dovranno essere effettuate in presenza di almeno un rappresentante della società partecipata.

TITOLO IX - SCIoglimento - LIQUIDAZIONE

Art. 16

Addivenendosi per qualsiasi causa allo scioglimento della società, l'assemblea determinerà le modalità e criteri della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori, determinandone i poteri.

TITOLO X - RINVIO

Art. 17

Per quanto altro non previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia di società a responsabilità limitata e in materia di società "in house".

Firmato: Adelfi Giovanni - notaio Paolo Morelli segue sigillo