

	FINANZE - DIREZIONE REGIONALE DELLE ENTRATE PER L'EMILIA	
	ROMAGNA - SEZIONE STACCATA DI FERRARA	
	<u>Norme relative al funzionamento della Società Locazione Case</u>	
	<u>Ferrara (L.C.Fe) - S.R.L.</u>	
	Art. 1 Costituzione – Sede	
	1. Ai sensi dell'art. 14 comma 1° e dell'art. 41 comma 3° della Legge	
	della Regione Emilia-Romagna 8 agosto 2001 n. 24, nonché	
	dell'art. 2 comma 6° dello Statuto dell'Azienda Casa	
	Emilia-Romagna (ACER) Ferrara, è costituita una Società di scopo	
	a responsabilità limitata, a prevalente capitale pubblico locale,	
	denominata "Locazione Case Ferrara (L.C.Fe) - S.R.L." con sede in	
	Ferrara, <u>all'indirizzo risultante anche dall'apposita iscrizione</u>	
	<u>eseguita presso il Registro delle Imprese.</u>	
	<u>2. I soci possono decidere di</u> istituire anche sedi secondarie,	
	succursali, filiali.	
	3. L'Amministratore unico o il Consiglio di Amministrazione può	
	decidere l'apertura di depositi, magazzini, uffici distaccati, recapiti	
	e centri di servizio per i clienti, o sopprimerli, <u>ovvero di trasferire la</u>	
	<u>sede sociale nell'ambito del Comune sopra indicato sub. 1.1;</u>	
	<u>spetta invece ai soci decidere il trasferimento della sede in</u>	
	<u>Comune diverso da quello sopra indicato sub 1.1.</u>	
	Art. 2 – Oggetto sociale	
	1. La Società ha per oggetto l'esercizio di attività inerenti le politiche	
	abitative degli Enti locali titolari dell'ACER Ferrara, in materia di	
	7	

	abitazioni in locazione permanente, esercizio affidato direttamente	
	ai sensi degli artt. 14 – 1° comma e 41 - 3° comma della L.R.	
	24/2001 nonché dell'art. 2 – comma 6° dello Statuto dell'Acer di	
	Ferrara.	
	2. In tale ambito la Società provvede in particolare a:	
	a) Recuperare o realizzare le abitazioni in locazione permanente	
	secondo i programmi deliberati dagli Enti locali soci;	
	b) Gestire gli immobili di cui al precedente punto a) in tutti gli	
	aspetti e fasi, ivi comprese le locazioni e la manutenzione	
	ordinaria e straordinaria;	
	c) Fornire prestazioni di servizi agli assegnatari delle abitazioni in	
	locazione;	
	d) Svolgere attività complementari o strumentali a quelle individuate	
	nei precedenti punti a), b), c).	
	3. L'esercizio delle attività di cui ai commi precedenti a favore di Enti	
	titolari dell'ACER di Ferrara e non soci della Società, può avvenire	
	previa deliberazione di Assemblea <u>dei soci con voto favorevole di</u>	
	<u>tanti soci che rappresentano almeno i due terzi del capitale sociale.</u>	
	4. La Società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali	
	e finanziarie, mobiliari ed immobiliari, necessarie od utili per il	
	conseguimento dell'oggetto sociale.	
	5. Nei settori di proprio interesse, la Società può promuovere e	
	realizzare modelli organizzativi per la gestione delle varie fasi dei	
	processi da svolgere, cedere e sfruttare, privative, invenzioni,	
	nonché stipulare accordi di collaborazione con Istituti, Enti privati e	
	8	

	private con sede legale ed amministrativa nella provincia di Ferrara	
	che negli ultimi cinque anni abbiano realizzato, direttamente o	
	attraverso forme consortili, interventi di edilizia abitativa da	
	destinare a locazione permanente oggetto di contributi da parte	
	della Regione Emilia-Romagna.	
	5. Il Capitale Sociale può essere aumentato o diminuito con delibera	
	dell'assemblea <u>dei soci con voto favorevole di tanti soci che</u>	
	<u>rappresentino almeno i due terzi del capitale sociale</u> ed alle	
	condizioni e nei termini da questa stabiliti, nel rispetto delle	
	disposizioni del Codice Civile in materia e fatte salve, in ogni caso,	
	le condizioni di cui al presente articolo.	
	6. In caso di aumento del Capitale Sociale con ingresso di nuovi soci,	
	il prezzo delle quote <u>di partecipazione è rapportato al</u> valore	
	contabile <u>del capitale netto della Società</u> , per i Comuni.	
	7. <u>I diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla</u>	
	<u>partecipazione da ciascuno posseduta.</u>	
	Art. 5 – <u>Trasferimento delle partecipazioni</u>	
	1. Le <u>partecipazioni sono trasferibili, per atto fra vivi</u> , fatto salvo il	
	vincolo del rispetto dell'art. 4 commi 2°, 3° e 4°, i vincoli del	
	presente articolo e per i diritti di prelazione sotto riportati.	
	2. <u>Il trasferimento</u> dell'intera partecipazione da parte di un Comune, è	
	subordinata all'assenso dell'Assemblea <u>espresso con voto</u>	
	<u>favorevole di tanti soci che rappresentano almeno i due terzi del</u>	
	<u>capitale sociale,</u> all'acquisto delle quote da parte degli altri soci	
	pubblici proporzionalmente alle quote già possedute con possibilità	
	10	

	di sostituzione fra soci pubblici e ad un prezzo <u>rapportato</u> al valore	
	contabile <u>del capitale netto della società</u> , secondo le procedure	
	sottoriportate, nonché al mantenimento in capo alla Società	
	dell'affidamento dell'esercizio delle attività di cui all'art. 2 alle	
	condizioni convenute al momento dell'affidamento medesimo.	
	3. In caso <u>di trasferimento parziale della partecipazione da parte</u>	
	dell'ACER Ferrara o di Comuni, spetta agli Enti pubblici soci il diritto	
	di prelazione d'acquisto proporzionalmente alle quote già	
	possedute e ad un prezzo <u>rapportato</u> al valore contabile <u>del</u>	
	<u>capitale netto della società</u> , con possibilità di sostituzione tra soci	
	destinatari del diritto. Le quote <u>di partecipazione</u> non acquistate dai	
	soci titolari del diritto di prelazione possono essere liberamente	
	cedute, nel rispetto della vigente normativa e delle condizioni e	
	limiti di cui al precedente art. 4 commi 2°, 3° e 4°, ad acquirenti	
	scelti con il consenso dell'Assemblea <u>espresso con voto favorevole</u>	
	<u>di tanti soci che rappresentano almeno i due terzi del capitale</u>	
	<u>sociale</u> ed a condizioni non inferiori a quelle contenute nell'offerta.	
	4. E' consentito <u>il trasferimento parziale della partecipazione da parte</u>	
	dei soci privati ad altre loro Società partecipate aventi i requisiti	
	previsti dal precedente art. 4 per divenire soci della Società; tale	
	<u>trasferimento</u> non è sottoposto ai vincoli e diritti di prelazione di cui	
	al presente articolo. In caso di <u>trasferimento parziale della</u>	
	<u>partecipazione</u> da parte dei soci privati, non destinati a loro Società	
	partecipate, spetta agli altri soci il diritto di prelazione d'acquisto	
	proporzionalmente alle <u>partecipazioni già</u> possedute con possibilità	
	11	

	di sostituzione di Enti Pubblici con altri della stessa natura e di	
	Imprese private socie con altre della stessa natura. Le quote non	
	acquistate dai soci titolari del diritto di prelazione possono essere	
	liberamente cedute nel rispetto della vigente normativa, delle	
	prescrizioni e limiti di cui al precedente articolo 4 commi 2°, 3° e 4°	
	ed a condizioni non inferiori a quelle contenute nell'offerta.	
	5. <u>Il socio che intende trasferire in tutto o in parte la propria</u>	
	<u>partecipazione, nei casi di cui ai precedenti punti del presente</u>	
	<u>articolo</u> , deve comunicare con lettera raccomandata con ricevuta di	
	ritorno a tutti gli altri soci aventi diritto di prelazione così come	
	riportato nei precedenti commi, all'Organo di Amministrazione ed al	
	Collegio Sindacale se esistente, la sua intenzione <u>di trasferimento</u> .	
	6. I soci destinatari della comunicazione devono dichiarare con lettera	
	raccomandata con ricevuta di ritorno da inviare al socio <u>trasferente</u> ,	
	alla Società ed al Collegio Sindacale se esistente, entro trenta	
	giorni dal ricevimento della comunicazione, la loro decisione di	
	esperire il diritto di prelazione.	
	7. Qualora taluno dei soci destinatari non esercitasse la facoltà di	
	acquisto, gli altri soci destinatari possono sostituirsi a lui	
	nell'acquisto, proporzionalmente alla <u>partecipazione posseduta</u> ,	
	<u>entro altri trenta giorni</u> .	
	Art. 6 – Proprietà degli immobili	
	1. La proprietà delle abitazioni recuperate o realizzate dalla Società	
	fa capo alla medesima.	
	2. In caso di cessazione o cambiamento di attività della Società, gli	

	immobili oggetto di contributi erogati dalla Regione	
	Emilia-Romagna devono essere devoluti, a titolo gratuito al	
	Comune sul cui territorio essi sorgono. Sono fatti salvi i casi di	
	fusione tra operatori che presentano le caratteristiche di cui all'art.	
	14 comma 1° della L. Regione E.R. n. 24/2001, nonché i casi di	
	cessione delle abitazioni, qualora ciò sia consentito dalla	
	convenzione di cui all'art. 12 comma 4° della Legge stessa	
	debitamente trascritta nei registri immobiliari e l'acquirente si	
	impegni espressamente, con l'atto di acquisto, alla prosecuzione	
	della locazione secondo quanto previsto dalla convenzione di cui	
	sopra ed alla cessione degli immobili a titolo gratuito al Comune sul	
	cui territorio essi sorgono, in caso di cessazione o cambiamento di	
	attività.	
	3. In caso di scioglimento, liquidazione, fusione, accorpamento,	
	cessione della Società, i beni di proprietà della stessa e costruiti	
	con finanziamento in conto impianti totalmente a carico dei Comuni	
	soci devono essere ceduti gratuitamente ai Comuni stessi, salvo	
	diversa disposizione da parte di questi. In caso di finanziamento	
	parziale, la cessione avviene ad un prezzo corrispondente alla	
	percentuale del costo del bene non oggetto del finanziamento,	
	calcolato sul valore residuo da ammortizzare del bene stesso,	
	sempre fatta salva diversa disposizione da parte dei Comuni	
	beneficiari dell'assegnazione.	
	Art. 7 – Finanziamento Soci ed acquisizione di risorse finanziarie	
	<u>1. I soci potranno eseguire, su richiesta dell'organo amministrativo ed</u>	
	13	

	<u>in conformità alle vigenti disposizioni legislative, finanziamenti sia</u>
	<u>fruttiferi che infruttiferi, che non costituiscono raccolta di risparmio</u>
	<u>tra il pubblico ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia</u>
	<u>bancaria e creditizia.</u>
	<u>2. L'organo amministrativo può acquisire da terzi i finanziamenti con</u>
	<u>obbligo di rimborso, nei limiti e secondo i criteri stabiliti dalla vigente</u>
	<u>legislazione.</u>
	<u>3. Le risorse finanziarie necessarie per il recupero o realizzazione di</u>
	<u>abitazioni in locazione permanente possono essere acquisite, su</u>
	<u>decisione dell'Assemblea, con finanziamento oneroso dei Soci ad</u>
	<u>un tasso d'interesse non superiore a quello praticato, per</u>
	<u>operazioni similari, dalla Cassa Depositi e Prestiti. Ad ogni modo il</u>
	<u>Comune che ha programmato l'intervento assume l'impegno, in</u>
	<u>caso di ricorso a terzi per il finanziamento di detto recupero o</u>
	<u>realizzazione, a rendersi garante degli adempimenti della Società</u>
	<u>nei confronti dei finanziatori, se richiesto.</u>
	<u>4. Per il rimborso dei finanziamenti dei Soci trova applicazione la</u>
	<u>disposizione dell'art. 2467 del Codice Civile.</u>
	Art. 8 – Voto e rappresentanza nell'Assemblea
	<u>1. Il voto di ogni socio vale in misura proporzionale alla sua</u>
	<u>partecipazione.</u>
	<u>2. Il diritto di intervento e di rappresentanza in Assemblea sono</u>
	<u>regolati dalla Legge.</u>
	Art. 9 – Assemblea
	<u>1. La convocazione dell'Assemblea, compete agli Amministratori che</u>

		vi provvedono secondo le norme di Legge.
	2. L'Assemblea, comunque, può essere convocata presso la sede	
	sociale o altrove, purché in Italia.	
	Art. 10 – Presidenza dell'Assemblea	
	1. L'Assemblea è presieduta dal socio, o suo rappresentante, che	
	detiene il più elevato pacchetto di quote o, in mancanza, dalla	
	persona eletta dall'Assemblea.	
	2. Le funzioni di Segretario sono svolte da persona eletta	
	dall'Assemblea. L'Assemblea, nella sua prima riunione, può	
	nominare un Segretario, anche tra persone estranee alla Società, a	
	tempo indeterminato con possibilità di revoca in ogni momento.	
	3. Il verbale è redatto, approvato e sottoscritto dal Presidente e dal	
	Segretario.	
	4. Il verbale è redatto da un notaio <u>nei casi di Legge.</u>	
	5. Ciascun socio può prendere visione del verbale dell'Assemblea nei	
	locali della Società.	
	Art. 11 – Deliberazioni dell'Assemblea	
	1. Oltre ai compiti specificatamente previsti dalla Legge e da altri	
	articoli <u>del presente atto costitutivo</u> , spetta all'Assemblea deliberare:	
	- In materia di affidamento diretto da parte dei Comuni soci di	
	attività inerenti le politiche abitative degli stessi in materia di	
	abitazioni in locazione permanente;	
	- La convenzione prevista dall'art. 12, comma 4°, della Legge	
	Regione Emilia-Romagna 8 agosto 2001 n. 24;	
	- L'acquisto di partecipazioni e la costituzione di società.	
		15

	2. <u>L'Assemblea delibera con il voto favorevole di tanti soci che</u>
	<u>rappresentino la maggioranza del capitale sociale, e nei casi</u>
	<u>previsti dai numeri 4) e 5) del secondo comma dell'art. 2479</u>
	<u>Cod.Civ., con il voto favorevole dei soci che rappresentino almeno</u>
	<u>i due terzi del capitale sociale. Restano salve le altre disposizioni</u>
	<u>del presente atto costitutivo che richiedono diverse, specifiche</u>
	<u>maggioranze.</u>
	Art. 12 – Amministrazione
	1. La Società è amministrata da un Amministratore unico o da un
	Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di tre ad un
	massimo di cinque membri conformemente alla deliberazione
	dell'Assemblea, <u>cui compete la nomina degli Amministratori.</u>
	2. L'Amministratore unico o i membri del Consiglio di Amministrazione
	possono essere scelti anche tra non soci e, comunque, in base alla
	competenza tecnica, professionale, gestionale, amministrativa.
	3. Gli Amministratori, <u>salvo revoca o dimissioni</u> , durano in carica tre
	anni e sono rinnovabili. <u>La cessazione per scadenza del termine ha</u>
	<u>effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato</u>
	<u>ricostituito.</u>
	4. Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più
	Amministratori si provvede alla loro sostituzione <u>secondo le</u>
	<u>disposizioni dell'art. 2386 del Codice Civile.</u>
	5. Qualora per qualsiasi motivo venga a mancare la maggioranza del
	Consiglio, si intende decaduto l'intero Consiglio.
	6. Agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per

	ragioni del loro ufficio ed un compenso annuale deliberato all'atto della nomina che resta invariato fino a nuova deliberazione dell'Assemblea stessa.	
	Art. 13 – Consiglio di Amministrazione	
	1. Il Consiglio di Amministrazione è presieduto dal Presidente che viene eletto dall'Assemblea.	
	2. In sua assenza la presidenza viene assunta dal Consigliere di cui all'ultimo comma del successivo art. 17 e, in mancanza, da altro Amministratore designato dai presenti.	
	3. Il Consiglio di Amministrazione nomina un Segretario scegliendolo anche tra persone esterne al Consiglio stesso.	
	Art. 14 – Funzionamento del Consiglio di Amministrazione	
	1. Il Consiglio si riunisce nella sede della Società o altrove purché in Italia, ogni volta che il Presidente lo giudica opportuno, oppure quando ne sia fatta domanda scritta da almeno un terzo dei Consiglieri.	
	2. La convocazione del Consiglio è fatta dal Presidente con lettera raccomandata anche a mano, a mezzo telefax, spedita a ciascun Amministratore di norma cinque giorni prima di quello fissato per la riunione o, in caso di urgenza, mediante telegramma o altro equipollente mezzo di comunicazione, da trasmettere almeno ventiquattro ore prima.	
	3. Nella lettera devono essere indicati il luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.	
	4. Della convocazione deve essere data notizia ai membri effettivi del	
	17	

	Collegio Sindacale, se esistente.	
	<u>5. Le adunanze del Consiglio e le sue deliberazioni sono valide,</u>	
	<u>anche senza convocazione formale, quando intervengono tutti i</u>	
	<u>consiglieri in carica ed i sindaci, se nominati, sono presenti o</u>	
	<u>informati.</u>	
	Art. 15 – Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione	
	1. Per la validità del Consiglio di Amministrazione necessita la	
	presenza della maggioranza degli Amministratori in carica <u>ed esso</u>	
	<u>delibera validamente a maggioranza assoluta dei voti dei presenti.</u>	
	<u>In caso di parità la proposta si intende respinta. Il voto non può</u>	
	<u>essere dato per rappresentanza.</u>	
	Art. 16 – Poteri dell'organo di amministrazione	
	1. L'organo di amministrazione per il raggiungimento degli scopo	
	sociali è investito di più ampi poteri per la gestione ordinaria a	
	straordinaria della Società, senza eccezioni di sorta salvo quelli che	
	siano riservati espressamente dalla Legge e/o dal presente <u>atto</u>	
	<u>costitutivo all'Assemblea.</u>	
	2. In caso di Amministratore Unico i poteri sono limitati all'attività di	
	cui alle lettere b), c), d) del comma 2° del precedente art. 2.	
	L'attività di cui al punto a) di detto comma compete <u>all'Assemblea</u>	
	che può delegarne operazioni gestionali all'Amministratore Unico	
	stabilendone modalità e condizioni. Inoltre rientra nella competenza	
	dell' <u>Assemblea</u> quanto indicato al 2° comma del successivo art. 17	
	lettere a), b), c), d), e). <u>L'Assemblea</u> in sede di nomina	
	dell'Amministratore Unico ed anche successivamente può definirne	

	e variarne competenze, direttive, rapporti con l'Assemblea stessa e con gli Organi amministrativi dei soci.	
	Art. 17 – Amministratori delegati	
	1. Il Consiglio può delegare, <u>a norma e con i limiti di cui all'art. 2381 Cod. Civ.</u> le proprie attribuzioni o parte di esse, sia al Presidente, sia a uno o più Amministratori delegati.	
	2. Rientrano nella competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione:	
	a) La determinazione degli indirizzi generali di gestione;	
	b) L'approvazione e la modifica dei regolamenti interni per quanto concerne la struttura organizzativa generale della Società;	
	c) La nomina dei Dirigenti;	
	d) L'istituzione e la chiusura di sedi secondarie;	
	e) La definizione dell'organigramma aziendale;	
	f) <u>La redazione del Bilancio.</u>	
	3. Il Consiglio deve provvedere alla nomina del Consigliere delegato alla sostituzione del Presidente in caso di suo impedimento <u>o assenza.</u>	
	Art. 18 – Rappresentanza	
	1. La rappresentanza <u>generale</u> della Società spetta all'Amministratore Unico e, in caso di nomina del Consiglio di Amministrazione, a tutti i <u>componenti dello stesso in via disgiunta.</u>	
	2. E' conferito all'Amministratore Unico, al Presidente del Consiglio di Amministrazione, all'Amministratore delegato, il potere di rilasciare procure per singole operazioni a dipendenti della Società, e/o a	
		19

terzi, come di revocarle.

Art. 19 – Collegio Sindacale

1. Qualora si verificano le condizioni stabilite dal Codice Civile per l'obbligatorietà del Collegio Sindacale, l'Assemblea nomina il Collegio Sindacale composto da tre membri effettivi e due supplenti, nonché il Presidente del Collegio medesimo determinando le loro retribuzioni.

2. Essi restano in carica per un triennio e non possono essere rimossi se non per giusta causa.

Art. 20 – Esercizio sociale

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

Art. 21 – Programmazione e budget

1. Il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico sottopone il budget annuale all'approvazione dell'Assemblea entro il termine fissato dalla stessa e comunque non oltre il termine di approvazione del bilancio dell'esercizio precedente cui il budget si riferisce.

2. Il budget è accompagnato da una nota illustrativa della gestione e degli investimenti.

Art. 22 – Ripartizione degli utili

1. Gli utili netti, dedotte le eventuali perdite di precedenti esercizi, sono ripartiti nel modo seguente:

- Una quota non inferiore al cinque per cento al fondo di riserva legale fino a che non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale;

- Una quota non inferiore al cinque per cento a riserva statutaria fino a
che non abbia raggiunto l'importo del capitale sociale;

- Il residuo ai soci, salva diversa destinazione dell'Assemblea dei soci.

Art. 23 – Recesso del socio

1. I casi di recesso del socio sono previsti dalla Legge.

2. L'intenzione del socio di esercitare il diritto di recesso deve essere comunicata all'organo amministrativo mediante qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, che dovrà pervenire alla Società entro quindici giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della delibera che legittima il diritto di recesso. Negli altri casi, il diritto di recesso è esercitato entro trenta giorni dalla conoscenza, da parte del socio, del fatto che legittima il recesso. Le partecipazioni del recedente non possono essere cedute. Il recesso non può essere esercitato, e se 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.

3. Il socio che recede dalla Società ha diritto di ottenere il rimborso della propria partecipazione in proporzione del patrimonio sociale. Esso a tal fine, è determinato dagli Amministratori tenendo conto dell'eventuale suo valore di mercato al momento della dichiarazione di recesso ed in particolare tenendo conto della situazione patrimoniale della Società, della sua redditività, del valore dei beni materiali ed immateriali da essa posseduti, dalla sua fruizione nel mercato e di ogni altra circostanza e condizione che

