

## S T A T U T O

### DENOMINAZIONE - NATURA - SEDE - DURATA - SOCI - DOMICILIO

#### **Articolo 1 - Denominazione sociale**

E' costituita una società consortile per azioni denominata "TECNOBORSA - CONSORZIO PER LO SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIA-RE - S.C.p.A." in forma abbreviata "TECNOBORSA S.C.p.A.".

#### **Articolo 2 - Natura**

La società consortile è costituita ai sensi dell'art. 2615 ter e 2325 del c.c. e non ha scopo di lucro. Gli utili eventualmente realizzati non potranno essere distribuiti ai soci e dovranno essere reinvestiti.

#### **Articolo 3 - Sede**

La società ha sede nel comune di Roma.

Il consiglio di amministrazione ha facoltà di istituire altrove, anche all'estero, o sopprimere uffici, agenzie, rappresentanze nonché trasferire la sede della Società nell'ambito dello stesso Comune.

#### **Articolo 4 - Durata**

La società consortile ha durata sino al 31 dicembre 2050 salvo proroga o anticipato scioglimento deliberato dall'assemblea straordinaria dei soci.

#### **Articolo 5 - Soci**

Possono essere soci della società:

- le Camere di commercio, le loro Unioni regionali, l'Unioncamere, le società controllate, collegate o comunque

partecipate dalle Camere di commercio, che comunque dovranno detenere la maggioranza assoluta del capitale sociale;

- gli Enti, le Società, gli istituti e le Aziende sia pubblici che privati, che operano ovvero abbiano interesse nel campo di cui all'oggetto sociale di TECNOBORSA;

- gli Istituti di credito, le società o associazioni da questi partecipate;

- le Associazioni di categoria rappresentative di interessi nel settore immobiliare.

#### **Articolo 6 - Domicilio**

Il domicilio dei soci, degli amministratori, dei sindaci, per i rapporti con la società è quello risultante dai libri sociali.

### **OGGETTO**

#### **Articolo 7 - Oggetto**

La società ha lo scopo di fornire informazioni, strumenti, regolamenti ed ogni elemento e/o dato idoneo a consentire e favorire lo sviluppo e la crescita regolata e trasparente dell'economia immobiliare.

Per il raggiungimento dello scopo sociale, la società, improntando la sua azione a criteri di imparzialità potrà:

- Realizzare un'attività di centro studi e ricerche che favorisca la raccolta, l'analisi e la diffusione di informazioni tempestive, trasparenti e scientificamente affidabili sull'Economia italiana ed internazionale;

- Sviluppare e favorire la predisposizione di strumenti tecnici e tecnologici atti a migliorare la qualità e la quantità delle informazioni sull'Economia Immobiliare, quali, ad esempio non limitativo, banche dati, software, siti e portali internet;

- Realizzare attività editoriale e pubblicistica destinata al miglioramento delle conoscenze collettive, degli operatori e dei consumatori finali relative all'Economia Immobiliare;

- Organizzare servizi e assumere incarichi professionali, a carattere consulenziale, assistendo il committente pubblico o privato per ogni problematica in materia immobiliare;

- Organizzare direttamente, o tramite la collaborazione con altri soggetti, fiere ed altre iniziative nel settore immobiliare;

- Promuovere il ricorso agli Istituti dell'Arbitrato e della Conciliazione per la soluzione delle controversie inerenti il settore immobiliare;

- Predisporre proposte di regolamenti e normative da sottoporre all'approvazione degli organi istituzionali e di Governo;

- Organizzare e realizzare, sia direttamente che indirettamente, attività di formazione, anche professionale, volta alla crescita culturale degli operatori dell'Economia Immobiliare;

- Promuovere, sviluppare, assistere e gestire Borse Immobiliari locali e nazionali, supportando con attività di consulenza il Sistema Camerale anche attraverso gli opportuni strumenti

tecnici e tecnologici.

La Società potrà compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari, commerciali e finanziarie aventi pertinenza con l'oggetto sociale.

Ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, la società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, industriali e finanziarie, mobiliari e immobiliari, ritenute necessarie o utili dagli amministratori, purché accessorie e strumentali rispetto all'oggetto sociale.

Potrà altresì assumere, direttamente o indirettamente, partecipazioni o interessenze in altri organismi aventi oggetto analogo od affine al proprio, con esclusione di ogni attività riservata ai sensi della L. 197/91 e del D.Lgs. 385/93 e successive modificazioni o integrazioni e di ogni operazione nei confronti del pubblico.

#### **CAPITALE SOCIALE - AZIONI - OBBLIGAZIONI - CONTRIBUTI**

##### **Articolo 8 - Capitale sociale**

Il capitale sociale è di Euro 1.377.067,00 suddiviso in numero 1.377.067 azioni del valore nominale di un Euro cadauna.

Il capitale sociale può essere aumentato anche mediante conferimento di beni in natura o di crediti.

Le azioni sono nominative e conferiscono eguali diritti ai loro possessori; non sono distribuiti certificati rappresentativi delle stesse. Ogni azione è indivisibile, il suo possesso implica accettazione del presente statuto. La qualità di azio-

nista consorziato è dimostrata dall'iscrizione nel libro soci.

Il domicilio degli azionisti, per ogni rapporto con la società, si intende eletto a tutti gli effetti di legge presso il domicilio risultante dal Libro Soci, tenuto conto delle variazioni di domicilio comunicate dagli azionisti alla società.

La società può acquisire fondi con obbligo di rimborso presso soci, in ottemperanza alle disposizioni di legge.

La Società potrà emettere prestiti obbligazionari come per legge, anche convertibili in azioni; la competenza per la relativa decisione spetta all'assemblea straordinaria.

#### **Articolo 9 - Trasferimento delle azioni**

Ogni atto di disposizione per atto tra vivi, anche tra soci, sotto qualsiasi forma ed a qualsiasi titolo, avente ad oggetto, in tutto o in parte, azioni, diritti di opzione, obbligazioni convertibili, è subordinato al diritto di prelazione a favore degli altri Soci.

L'esercizio del diritto di prelazione avverrà secondo le modalità qui di seguito previste.

A) Il Socio che intende cedere, in tutto o in parte, la propria partecipazione nella Società (il "Socio Offerente"), dovrà offrirla in acquisto, con assoluta preferenza e a parità di condizioni, agli altri Soci, mediante invio di lettera raccomandata a.r., nella quale dovrà indicare la quantità e il prezzo delle quote, le modalità e i termini di pagamento.

II Socio interessato all'esercizio della prelazione potrà,

sempre mediante raccomandata a.r. spedita al Socio Offerente entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'offerta, comunicare la propria accettazione alle condizioni indicate nell'offerta con facoltà, in quel contesto, di manifestare la volontà di acquistare le quote che non fossero acquistate dagli altri Soci; in tale ipotesi, la cessione sarà perfezionata alle medesime condizioni comunicate dal Socio Offerente.

Qualora più Soci intendessero esercitare il diritto di prelazione, ciascuno di essi parteciperà alla prelazione in proporzione alla propria partecipazione nel capitale sociale della Società.

Ove un Socio nella stessa raccomandata a.r. di esercizio della prelazione comunichi il suo disaccordo sul valore attribuito alle azioni, diritti d'opzione, obbligazioni convertibili, il prezzo sarà insindacabilmente determinato da un Arbitratore, nominato secondo le previsioni di cui al successivo art. 27.

La designazione dell'Arbitratore avverrà a seguito di istanza del Socio, il quale, con la stessa lettera raccomandata di esercizio della prelazione, dovrà richiederne la nomina al soggetto indicato al successivo art. 27. L'Arbitratore determinerà il giusto prezzo delle azioni, diritti d'opzione, obbligazioni convertibili con riferimento alla data dell'offerta in prelazione, in conformità dell'art. 2437 ter c.c..

L'Arbitratore renderà la propria determinazione, che avrà valore contrattuale e transattivo tra i soci e non sarà impugnata.

bile, entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico; la vendita sarà perfezionata entro quindici giorni dalla comunicazione alle parti del prezzo così determinato; ed i soci sono obbligati, sin d'ora a stipulare il relativo atto di cessione.

B) Qualora il Socio Offerente intenda procedere al trasferimento mediante un'operazione che non dia luogo ad un corrispettivo in denaro (a solo titolo esemplificativo, permuta o conferimento), la comunicazione inviata agli altri Soci ai sensi della precedente lettera A) dovrà specificare il valore attribuito alle quote di cui il Socio Offerente intende disporre. Ove un Socio nella stessa raccomandata a.r. di esercizio della prelazione comunichi il suo disaccordo sul valore attribuito alle quote, il prezzo sarà insindacabilmente determinato da un Arbitratore; la nomina e gli obblighi dei soci sono disciplinati secondo le previsioni di cui al precedente punto A).

C) Qualora nessun Socio abbia comunicato la propria intenzione di accettare l'offerta nei termini di cui sopra, il diritto di prelazione per l'acquisto di azioni, diritti d'opzione, obbligazioni convertibili si intenderà come non esercitato e il Socio Offerente potrà liberamente trasferirli all'originario acquirente, purché alle stesse condizioni comunicate ai soci.

La costituzione di diritti reali, anche di garanzia, sulle azioni dovrà essere approvata dall'assemblea straordinaria

della società che deciderà nel rispetto dei quorum deliberativi relativi; la deliberazione favorevole costituisce condizione d'efficacia per la società del vincolo apposto sulle azioni. In ogni caso il diritto di voto spetta al socio.

L'ingresso di nuovi soci è, comunque, subordinato al gradimento espresso dal Consiglio d'Amministrazione.

Qualora il diniego del gradimento non sia motivato, al socio che intende cedere le proprie azioni spetta, a carico della società o degli altri soci, il diritto di recesso; in tale ipotesi il valore di liquidazione od il corrispettivo dell'acquisto sono determinati secondo i criteri e le modalità stabiliti dagli articoli 2437-ter e 2437-quater del codice civile.

Le disposizioni di questo articolo si applicano anche al trasferimento di diritto di opzione di warrants di sottoscrizione e di diritti parziali (quali la nuda proprietà e l'usufrutto) che attribuiscono diritti amministrativi o partecipativi nella società.

Qualsiasi trasferimento che non sia effettuato in conformità alle disposizioni del presente articolo è inefficace nei confronti della società e, pertanto, non può essere annotato sul libro soci.

#### **Articolo 10 - Contributi**

I soci, iscritti nel libro dei soci al 1° gennaio di ciascun anno, sono tenuti a versare alla società i contributi ordinari



necessari al raggiungimento dello scopo sociale, nella misura determinata annualmente dall'Assemblea, in sede di Bilancio di Previsione, in proporzione alle azioni possedute.

#### **Articolo 11 - Patrimoni destinati ad uno specifico fine**

La società può costituire patrimoni destinati ad uno specifico fine ai sensi dell'art. 2447 bis c.c..

### **ASSEMBLEA**

#### **Articolo 12 - Convocazione dell'assemblea**

L'assemblea degli azionisti, sia ordinaria che straordinaria, è convocata dall'organo amministrativo ovvero dal suo Presidente o Vice Presidente, nei termini di legge, anche fuori dal comune della sede sociale, purché in territorio italiano e nei Paesi dell'Unione Europea.

L'assemblea è convocata con avviso comunicato con raccomandata con avviso di ricevimento da far pervenire almeno quindici giorni prima. In mancanza delle formalità suddette, l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando è rappresentato l'intero capitale sociale e partecipa all'assemblea la maggioranza dei componenti degli organi amministrativi e di controllo. Tuttavia in tale ipotesi ciascuno dei partecipanti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato. L'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio deve essere convocata almeno una volta l'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; tale termine, nei casi consentiti dal-

la legge, può essere elevato a centottanta giorni. Inoltre l'assemblea dovrà esser convocata per approvare il bilancio preventivo entro il mese di novembre di ciascun anno.

L'assemblea straordinaria è convocata nei casi stabiliti dalla legge.

### **Articolo 13 - Svolgimento dell'Assemblea**

Per l'intervento, la regolarità della costituzione e la validità delle deliberazioni delle assemblee ordinarie e straordinarie, sia in prima che in seconda convocazione, valgono le norme di legge.

L'assemblea può essere anche tenuta con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci. In particolare, è necessario che:

a) sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;

b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;

c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;

d) vengano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di assemblea totalitaria) i luoghi audio/video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il Presidente e il soggetto verbalizzante.

#### **Articolo 14 - Presidenza dell'assemblea**

L'assemblea è presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione o, in assenza, dal vicepresidente o da persona nominata dall'assemblea stessa.

L'assemblea nomina il segretario, scelto anche tra i non azionisti.

Ove disposto dalla legge, ovvero ritenuto opportuno dal presidente, questi designa un notaio che redige il verbale dell'assemblea. In tal caso non è necessaria l'assistenza del segretario.

Spetta al presidente dell'assemblea verificare la regolarità della costituzione, accertare l'identità e la legittimazione dei presenti, regolare il suo svolgimento ed accertare i risultati delle votazioni.

In ogni caso, le deliberazioni devono constare da verbale redatto e sottoscritto nei modi di legge.

### **AMMINISTRAZIONE**

#### **Articolo 15 - Organo amministrativo**

La società è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero di componenti variabile da tre a cinque

secondo la determinazione che viene stabilita dall'assemblea, che ne fissa anche i compensi.

Gli amministratori non possono essere nominati per un periodo superiore a tre esercizi e sono rieleggibili; essi scadono alla data dell'Assemblea che approva il bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Se nel corso dell'esercizio sociale vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli con deliberazione approvata dal Collegio sindacale. Gli amministratori così nominati durano in carica fino alla successiva Assemblea.

Se viene meno la maggioranza degli amministratori, quelli rimasti in carica devono convocare l'Assemblea, perché provveda alla nomina del nuovo consiglio di amministrazione.

#### **Articolo 16 - Adunanze del consiglio**

Il consiglio di amministrazione si riunisce presso la sede della società od altrove su convocazione del presidente o, in caso di impedimento, del vice presidente o di un amministratore delegato.

La convocazione deve avvenire mediante lettera raccomandata, telefax o posta elettronica inviati almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza al domicilio di ciascuno degli amministratori e dei sindaci effettivi nonché al Direttore Generale che può partecipare con funzione consultiva alle riunioni del Consiglio.

In caso d'urgenza il consiglio può essere convocato anche senza l'osservanza del termine e delle modalità come sopra stabilite, purché la convocazione avvenga anche solo in via telefax o posta elettronica almeno 24 ore prima della riunione. Le adunanze sono presiedute dal presidente del consiglio di amministrazione. In caso di assenza o di impedimento, dal vice presidente più anziano di età presente ovvero, in mancanza, dall'amministratore delegato più anziano di età presente o, in mancanza anche di questi, dall'amministratore designato dai membri presenti all'adunanza.

Il consiglio può nominare un segretario, scelto anche all'infuori dei suoi componenti.

E' ammessa la possibilità che le adunanze del consiglio di amministrazione si tengano per teleconferenza o videoconferenza, 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 si considera tenuto nel luogo in cui si trova il presidente e dove deve pure trovarsi il segretario della riunione.

#### **Articolo 17 - Deliberazioni del consiglio di amministrazione**

Per la validità delle adunanze del consiglio di amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica. Le deliberazioni sono assunte con il voto

favorevole della maggioranza degli amministratori presenti. In caso di parità prevale il voto di chi presiede l'adunanza.

Le deliberazioni del consiglio devono constare da verbale sottoscritto da chi ha presieduto l'adunanza e dal segretario.

#### **Articolo 18 - Poteri dell'organo amministrativo**

All'organo amministrativo sono attribuiti, senza alcuna limitazione, i poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società, con facoltà di compiere tutti gli atti, anche di disposizione, ritenuti opportuni per la realizzazione dell'oggetto sociale, senza eccezione alcuna, salva la competenza esclusiva dell'assemblea nei casi previsti dalla legge e dal presente Statuto.

L'organo amministrativo è inoltre competente ad assumere le deliberazioni concernenti:

- a) l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie;
- b) l'indicazione di quali tra gli amministratori hanno deleghe della società;
- c) gli adeguamenti dello statuto a disposizioni normative di carattere inderogabile;
- d) il trasferimento della sede sociale nel territorio dello stesso Comune;
- e) l'aumento del capitale sociale, in una o più volte, previa determinazione da parte dell'assemblea dei soci dell'ammontare e del relativo periodo temporale.

#### **Articolo 19 - Consiglio di amministrazione - Cariche sociali -**

### **Comitato esecutivo**

Il consiglio di amministrazione, ove l'assemblea non vi abbia provveduto, sceglie fra i suoi componenti il presidente.

Il consiglio di amministrazione nomina, tra i suoi componenti, uno o più vice presidenti.

Può altresì nominare un amministratore delegato.

Il consiglio di amministrazione può, nei limiti di legge, delegare proprie attribuzioni ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti o ad uno o più dei suoi componenti, determinando contenuto, limiti ed eventuali modalità di esercizio della delega. Valgono, per le adunanze e le deliberazioni del comitato esecutivo, le norme dettate per il consiglio di amministrazione. Il consiglio di amministrazione può nominare procuratori per specifiche attività.

Il consiglio di amministrazione può sempre impartire direttive agli organi delegati e avocare a sé operazioni rientranti nella delega.

### **Articolo 20 - Comitati**

Il consiglio d'amministrazione, per il perseguimento delle finalità sociali, ha facoltà di istituire uno o più Comitati tecnici e consultivi determinandone: obiettivi, numero dei componenti e relativi requisiti soggettivi, nominativi, poteri ed eventuali compensi, entro il limite predeterminato dall'assemblea in sede di bilancio di previsione annuale, nonché redigendo il regolamento per il loro funzionamento. La

scadenza dei Comitati coincide con quella del Consiglio che lo ha nominato.

#### **Articolo 21 - Rappresentanza**

La rappresentanza della società è devoluta al presidente del consiglio di amministrazione nonché ai vice presidenti ed all'amministratore delegato, se nominati, in via tra loro disgiunta, per l'esecuzione delle deliberazioni del consiglio di amministrazione e del comitato esecutivo, ove costituito, nonché per l'esercizio dei poteri loro conferiti e in giudizio.

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

Il direttore generale è nominato dal consiglio d'amministrazione ed assicura l'esecuzione delle direttive impartite dal consiglio d'amministrazione, dall'amministratore delegato o dal comitato esecutivo, dirige e coordina le strutture funzionali della società.

Il direttore generale partecipa con funzione consultiva alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

#### **Articolo 23 - Collegio sindacale e controllo contabile**

Il Collegio Sindacale è composto di tre Sindaci effettivi e due supplenti che dovranno essere scelti tra soggetti iscritti nel Registro dei Revisori Contabili istituito presso il Ministero della Giustizia.

Essi durano in carica per tre esercizi e sono rieleggibili e scadono alla data dell'Assemblea che approva il bilancio relativo al terzo esercizio della carica.



L'Assemblea provvede alla nomina dei componenti il Collegio Sindacale e del suo Presidente determinandone la retribuzione.

Nel caso di morte rinuncia o decadenza del Presidente del Collegio Sindacale, la Presidenza è assunta, fino all'Assemblea successiva, dal Sindaco più anziano.

Qualora la società non sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato e la legge lo consenta, il Collegio Sindacale esercita anche il controllo contabile.

Diversamente, il controllo contabile sulla società è esercitato da un revisore contabile o da una società di revisione iscritti nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia.

L'incarico del controllo contabile è conferito dall'Assemblea, sentito il Collegio Sindacale, la quale determina il relativo corrispettivo.

L'incarico ha la durata di tre esercizi, con scadenza alla data dell'Assemblea che approva il bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico.

#### **Articolo 24 - Recesso**

Il recesso è ammesso soltanto se consentito dalla legge.

Non hanno diritto di recedere i soci che non hanno concorso all'approvazione delle deliberazioni riguardanti la proroga del termine della società e l'introduzione o la rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari.

I termini e le modalità dell'esercizio del diritto di reces-

so, i criteri di determinazione del valore delle azioni ed il procedimento di liquidazione sono regolati dalla legge.

#### **Articolo 25 - Bilancio**

L'esercizio sociale si chiuderà il 31 dicembre di ogni anno.

Alla chiusura di ogni esercizio, l'Organo Amministrativo provvederà alla formazione del bilancio, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, da sottoporsi alla discussione ed all'approvazione dell'assemblea ordinaria, entro i termini previsti dal precedente articolo 12.

L'eccedenza dell'attivo sul passivo, dedotti tutti gli oneri di qualunque specie, costituirà l'utile netto del bilancio che dovrà essere investito nell'attività sociale.

#### **Articolo 26 - Liquidazione**

In caso di scioglimento della Società per qualunque motivo, l'Assemblea, con le maggioranze previste per le modificazioni dello statuto:

1) nomina uno o più liquidatori e fissa le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della Società;

2) determina i poteri dei liquidatori in conformità alla legge, stabilisce i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione con particolare riguardo alla cessione dell'azienda sociale, di rami di essa, ovvero anche di singoli beni, o diritti, o blocchi di essi;

3) delibera circa gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del miglior realizzo;

4) fissa gli emolumenti.

L'Assemblea può sempre modificare, con le maggioranze richieste per la modificazione dello statuto, le deliberazioni di cui al capoverso precedente.

#### **Articolo 27 - Clausola compromissoria**

Qualunque controversia insorgente tra i soci, ovvero tra i soci e la società, ivi comprese le controversie relative alla validità di delibere assembleari nonché le controversie promosse da amministratori, liquidatori, sindaci e revisori contabili ovvero nei loro confronti, avente ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, sarà devoluta ad un Collegio composto di tre membri, che sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Roma su istanza della parte interessata più diligente, lo stesso designante nominerà il Presidente.

L'arbitrato sarà rituale e secondo diritto.

#### **Articolo 28 - Rinvio**

Per quanto non previsto nel presente Statuto si applicano le disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia di Società per Azioni.

\* \* \* \* \*