



Consiglio Regionale della Campania

Prot. n.7254 /Gen.

Al Signor Presidente della Giunta
Regionale della Campania
Via S. Lucia, n. 81
N A P O L I

Al Presidente della Commissione
Consiliare II e I

Ai Consiglieri Regionali

All'Assessore delegato ai rapporti
con il Consiglio regionale

Al Settore Legislativo, Studi e Ricerche

S E D E

Oggetto: Proposta di Legge "Riforma dello Statuto e dell'oggetto sociale e modifica della denominazione della Società di totale proprietà della regione Campania, S.A.U.I.E. S.r.l. in A.R.G.I. S.p.A., per la gestione tecnico – manutentiva ed amministrativo – contabile nonché per la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà della regione Campania" (Reg.Gen.n.309)

Ad iniziativa dei Consiglieri del gruppo di Alleanza Nazionale D'Ercole, Diodato, Della Ratta, Gagliano, Polverino, Rivellini, Ronghi.

IL PRESIDENTE

VISTO l'articolo 54 del Regolamento interno

ASSEGNA

il provvedimento in oggetto a:

II Commissione Consiliare per l'esame;

I Commissione Consiliare per il parere.

Le stesse si esprimeranno nei modi e termini previsti dal Regolamento.

Napoli, 29 OTT. 2007

IL PRESIDENTE



Consiglio Regionale della Campania

VIII LEGISLATURA

Proposta di Legge

“Riforma dello statuto e dell’oggetto sociale e modifica della denominazione della Società di totale proprietà della regione Campania, S.A.U.I.E. S.r.l. in A.R.G.I. S.p.a., per la gestione tecnico- manutentiva ed amministrativo – contabile nonché per la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà della regione Campania”

Ad iniziativa dei Consiglieri del Gruppo di Alleanza Nazionale D’Ercole, Diodato, Della Ratta, Gagliano, Polverino, Rivellini, Ronghi.

Ruolo Generale n. 309



Consiglio Regionale della Campania

PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE CONCERNENTE:

"RIFORMA DELLO STATUTO E DELL'OGGETTO SOCIALE E MODIFICA DELLA DENOMINAZIONE DELLA SOCIETA' DI TOTALE PROPRIETA' DELLA REGIONE CAMPANIA, S.A.U.I.E s.r.l. (Società Anonima Urbana Industria Edilizia – società a responsabilità limitata) IN "A.R.G.I. s.p.a." (Azienda Regionale Gestione Immobiliare – società per azioni), PER LA GESTIONE TECNICO-MANUTENTIVA ED AMMINISTRATIVO-CONTABILE NONCHE' PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA REGIONE CAMPANIA".

CONSIDERAZIONI DI PREMESSA

Il sistema di gestione dei patrimoni immobiliari pubblici nel nostro Paese – siano essi di proprietà e/o esclusiva gestione di enti locali o enti territoriali - ha vissuto, in special modo nell'ultimo decennio, una serie di evoluzioni assumendo sempre maggior importanza nei bilanci economici degli Enti Pubblici. Tale evoluzione ha determinato un naturale aumento nel grado di attenzione da parte dei soggetti pubblici verso la costruzione, l'acquisizione, la gestione, la conservazione e la valorizzazione dei propri patrimoni immobiliari.

Le innovazioni normative introdotte e che hanno interessato gli enti pubblici, hanno comportato anche una diversa valutazione del ruolo della gestione del patrimonio da parte degli stessi enti. E' andata consolidandosi la consapevolezza che gli immobili non rappresentino per gli enti soltanto un bene statico da conservare, ma bensì uno strumento dinamico da utilizzare per il migliore perseguimento delle finalità pubbliche.

Si è sviluppata così una rinnovata riflessione sul concetto di gestione del patrimonio immobiliare, nell'ambito della quale la stessa assume a strumento di riequilibrio finanziario e di promozione economica e sociale della collettività di riferimento.

Generalmente i patrimoni immobiliari appartenenti alle Amministrazioni sono utilizzati solo in parte per attività di carattere istituzionale. Una parte degli immobili sono infatti costituiti da beni che, utilizzando una categoria aziendalistica, potremmo definire "investimenti accessori". Nella fisiologia aziendale gli investimenti accessori consistono nell'impiego, in genere temporaneo, di risorse finanziarie eccedenti quelle necessarie all'attività tipica allo scopo di massimizzare il rendimento complessivo del capitale investito.

Negli enti locali, invece, il patrimonio immobiliare ha rappresentato, tradizionalmente, una sorta di problema per gli amministratori: il rendimento dell'investimento è generalmente estremamente modesto e quasi mai in linea con quello di mercato, e la vetustà, che spesso caratterizza gli immobili, è tale da comportare frequenti interventi di manutenzione. Lo scarso rendimento deriva sia dalla mancanza di attenzione a tale aspetto della gestione, sovrastato dalla molteplicità e multidimensionalità di compiti e problematiche che le amministrazioni devono quotidianamente affrontare, sia da scelte politiche (e di bilancio) consistenti in affitti a canoni inferiori a quelli di mercato a favore di vari enti ed associazioni.

L'onere per le manutenzioni è spesso notevole, sia per la già accennata vetustà del patrimonio immobiliare, sia per il fatto che motivi di decoro impongono all'amministrazione locale un



Consiglio Regionale della Campania

adeguato stato di conservazione, sia per il fatto, infine, che l'ente locale subisce l'impatto dell'IVA, non potendo recuperarla come accade, invece, per le imprese. Tale costo, incidendo sulla spesa corrente, influisce negativamente sul rispetto dei parametri del patto di stabilità e sui limiti imposti dal decreto "taglia spese", inducendo a volte alcune amministrazioni ad adottare artifici contabili, con buona pace del principio di verità del bilancio, consistenti nella qualificazione di spese di manutenzione del tutto ordinarie, come spese straordinarie e, quindi, capitalizzabili.

La recente evoluzione normativa e le ristrettezze economiche non consentono più agli Enti Pubblici il sostenimento di questa generalizzata situazione di inefficienza.

In tale scenario, alcuni Enti, per entità di patrimonio da gestire o a causa della mancanza nella propria pianta organica di figure o strutture competenti e/o numericamente capaci e disponibili ad assolvere i servizi di gestione inerenti i propri patrimoni immobiliari, hanno scelto di esternalizzare verso soggetti privati una buona parte o solo alcuni dei predetti servizi (riscossione dei tributi locali, riscossione dei fitti, manutenzione tecnica ecc).

Naturalmente la delocalizzazione di servizi gestionali risulta onerosa, ma tale passività viene bilanciata e giustificata dai maggiori introiti derivanti dall'azione che viene esercitata dai Concessionari, rispetto all'Ente proprietario, e che risulta più incisiva sugli utenti.

I risultati raggiunti dagli Enti che hanno scelto di affidare a terzi i servizi di gestione connessi ai propri patrimoni immobiliari sono risultati positivi poiché a fronte degli oneri derivanti dalla delocalizzazione del servizio, l'esternalizzazione ha permesso di:

- Valorizzare il patrimonio posseduto attraverso politiche di rinegoziazione dei contratti di locazione, di variazione di destinazione del patrimonio, etc;
- Ridurre i costi sostenuti dall'Ente Locale riorganizzando le attuali modalità di manutenzione del patrimonio (per esempio ponendo in essere interventi di global service), rinegoziando i contratti di fornitura, riducendo i fitti passivi, etc;
- Riqualficare aree urbane dimesse attraverso strumenti idonei a coinvolgere anche capitali privati (Società di Trasformazione Urbana, interventi in Project Financing).
- Attuare interventi di dismissione del patrimonio non istituzionale: possibilmente da realizzare a seguito di processi di valorizzazione, utilizzando gli strumenti e le modalità messe a disposizione dall'innovazione legislativa.

Altro aspetto importante è che a fronte del miglioramento nella gestione dei beni, l'Ente ha sempre conservato la possibilità di operare una scelta motivata e consapevole su ogni iniziativa da attuare nell'ambito delle scelte alternative presentate, esercitando quindi il proprio ruolo istituzionale e di decisore politico sull'intero ambito di intervento.

Dall'analisi condotta sui vari bilanci economici consuntivi della Regione Campania, in particolare su quello relativo all'anno 2005, è emerso che a fronte del consistente patrimonio immobiliare regionale, costituito da circa 4.000 cespiti tra terreni e fabbricati, il rapporto costi-benefici derivanti dalla gestione dei beni immobili non ha fornito risultati rassicuranti in quanto è emerso un passivo



Consiglio Regionale della Campania

di circa due milioni di euro tra gli introiti incassati dai fitti e dalle alienazioni e le spese di gestione e manutenzione sostenute dalla Regione nel corso dell'esercizio finanziario 2005.

Per comprendere le motivazioni di tale disavanzo, si è esperita una verifica dell'attuale processo gestionale attuato dalla Regione Campania; da tale analisi è emerso che l'attuale processo viene articolato in vari segmenti gestionali, di cui una parte viene direttamente gestita dall'A.G.C. 10 (Demanio e Patrimonio) mentre la restante parte è demandata a soggetti diversi, sia interni alla struttura Regionale, sia esterni ad essa (professionisti, altri Enti, Fondazioni, società partecipate dalla Regione, ecc.).

Appare evidente che l'affidamento a più soggetti dei beni e dei servizi (specialmente dei servizi interconnessi quali, ad esempio gestione amministrativa e gestione manutentiva), non favorisce la Regione Campania nell'adozione di una politica organica e di gestione strategica del proprio patrimonio immobiliare. Ciò si traduce nell'impossibilità di razionalizzare le entrate derivanti dai redditi percepiti dai fitti e dalla dismissione del patrimonio, rispetto alle risorse economiche impegnate per la conservazione e la valorizzazione dei cespiti (ivi comprese quelle occorrenti per coprire i vari costi di onorario, di consulenza e di gestione), che invece rappresenta il maggior onere/dovere della Regione Campania nei confronti della collettività.

La scarsa conoscenza del patrimonio e la ridotta attitudine alla razionalizzazione, poi, unite all'assenza totale di piani di valorizzazione ed al crescente fabbisogno di locali per uso istituzionale e strumentale dell'Ente ha costretto la Regione Campania a prendere in fitto da terzi, nel tempo, un numero sempre crescente di interi edifici o porzione di essi.

L'attuazione di uno strumento organico di analisi, pianificazione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale, avrebbe permesso alla Regione di poter far fronte, almeno in parte al proprio fabbisogno di locali, sia reperendoli nell'ambito del proprio patrimonio immobiliare (quindi a costo zero) sia in quelli di altri Enti (Comuni, Province) o di altri soggetti pubblici (A.S.L., A.O., I.A.C.P. ecc.) con un notevole risparmio economico, in quanto essi potrebbero concedere i cespiti in locazione o comodato ma, comunque, a costo certamente inferiore ai correnti valori di mercato.

Appare, quindi, chiaro che in una politica di economicità e di ottimizzazione dei processi, come già dimostrato per numerosi altri enti pubblici, l'adozione di un modello gestionale alternativo e più organico permetterebbe di migliorare lo stato delle cose e di ottenere risultati tangibili. In tale ottica è indispensabile che la Regione Campania adotti un modello che adeguandosi alle reali e sempre più crescenti esigenze di gestione, consenta, attraverso la predisposizione di un piano operativo organico finalizzato al costante e rapido aggiornamento dei dati e delle informazioni, nonché ad una omogenea verifica dei dati base esistenti, il miglioramento del livello di qualità del patrimonio, razionalizzando le spese per manutenzione e fitto passivo ed aumentando gli incassi derivanti dai fitti e dalle alienazioni.

L'affidamento della gestione del proprio patrimonio immobiliare ad una struttura con tale organizzazione rappresenterebbe una garanzia per i risultati attesi, e non comporterebbe alcun impegno gestionale ed organizzativo da parte della Regione, dato che ne raccoglierebbe i frutti conservando comunque l'autonomia decisionale sulle scelte economiche strategiche, sia per quanto riguarda lo stanziamento di fondi per la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei



Consiglio Regionale della Campania

beni, sia per quanto riguarda il reimpiego degli utili derivanti dagli incassi per i fitti/concessioni e dalle alienazioni dei beni.

Dato che il miglioramento della redditività dei propri beni immobili non deve essere necessariamente realizzato dagli Enti Pubblici attraverso il ricorso a soggetti privati, ma può essere parimenti raggiunto attraverso una propria società di capitali, alla quale affidare la gestione di tutto o di una porzione del proprio patrimonio immobiliare, la soluzione al problema si è ricercata nell'ambito delle varie società di cui la Regione Campania è partecipante.

Tra queste è stata individuata la S.A.U.I.E. s.r.l. (Società Anonima Urbana Industria Edilizia), di cui la Regione è unico socio con il 100% del capitale sociale, e che provvede ad erogare servizi gestionali per conto regionale su una consistente fetta di patrimonio immobiliare derivante dall'ex "Istituto pro-ciechi Colosimo", ottenendo risultati molto positivi.

Con la trasformazione della S.A.U.I.E. s.r.l. in Società per Azioni, da attuarsi mediante la riforma dello statuto, il potenziamento dell'organico e l'affidamento convenzionato di tutto o di una porzione del patrimonio immobiliare regionale, la Regione Campania può risolvere "in casa" il problema della gestione del proprio patrimonio immobiliare, affidandosi ad un soggetto pubblico ma di sua completa proprietà e sotto il suo completo controllo, e che costituisce una validissima alternativa al privato.

La riforma della S.A.U.I.E. da s.r.l. in una società di diritto privato (s.p.a.), cui attribuire la gestione di tutto o parte del patrimonio immobiliare, peraltro consentirebbe di perseguire una triplice serie di obiettivi:

1) Vantaggi Operativi

- **maggior efficienza gestionale:** è indubbio l'accrescimento di efficienza gestionale che si otterrebbe enucleando l'investimento immobiliare dal patrimonio dell'ente e preponendo alla sua gestione un management adeguato. Il recupero di efficienza, nel nostro caso, sarebbe, con ogni probabilità, addirittura superiore a quello ottenibile da una corrispondente operazione messa in campo da un soggetto privato. A parità di condizioni, infatti, l'uscita dalla gestione in economia, l'utilizzo dello strumento privatistico della S.p.A., l'eventuale ingresso di partner privati (aspetto possibile ed auspicabile) avrebbero anche l'ulteriore effetto di dare una diversa legittimazione al management, il cui obiettivo principale diverrebbe quello dell'efficienza gestionale, affrancandolo da tutta quella serie di condizionamenti che inevitabilmente la gestione nell'ambito dell'ente comporta;
- **rivalutazione del patrimonio:** nel bilancio dell'ente i cespiti patrimoniali sono esposti a valori vili, corrispondenti a quelli catastali. L'operazione di affidamento dall'ente alla società di gestione determinerebbe la possibilità di valorizzare il patrimonio, ed esporlo conseguentemente, nei successivi bilanci, al suo valore corrente, dando così piena evidenza alla reale dimensione dell'investimento in atto. Tale aspetto non rappresenta solo una operazione di immagine, che potrebbe comunque essere opportuna, anche in vista di auspicabili bilanci consolidati, ma permetterebbe anche ad eventuali soggetti finanziatori di avere immediatamente consapevolezza dei valori in campo.

2) Vantaggi Fiscali



Consiglio Regionale della Campania

- **Recupero dell'I.V.A:** altro vantaggio che l'ente locale ritrarrebbe dall'operazione è costituito dalla possibilità di evitare l'onere dell'I.V.A. sulle spese di manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare. Infatti, mentre per l'ente locale l'I.V.A. rappresenta un costo, l'eventuale società di gestione potrebbe recuperarla, ottenendo così un risparmio differenziale pari all'aliquota d'imposta (generalmente il 20%).

3) Vantaggi Strategici

- **flessibilità gestionale:** l'affidamento del patrimonio alla società di gestione potrebbe essere accompagnato anche dal trasferimento di alcuni mutui, nel limite, ovviamente in cui l'accollo di passività non pregiudichi l'equilibrio economico e finanziario della società. Tale aspetto avrebbe l'effetto di alleggerire ulteriormente la spesa corrente, già sgravata dalle spese di manutenzione, incidendo positivamente sul rispetto dei parametri del patto di stabilità e consentendo, conseguentemente, una maggiore flessibilità gestionale;
- **leva finanziaria:** la società di gestione avrà un capitale sociale estremamente consistente. Potrà perciò procedere a reperire autonomamente ulteriori risorse finanziarie da destinare, ad esempio, ad investimenti infrastrutturali sul territorio, ad operazioni di project financing, ecc., mediante il ricorso a strumenti privatistici. Attraverso una calibrata composizione dell'indebitamento è inoltre possibile ottenere l'effetto di minimizzare il carico fiscale della società di gestione, massimizzando il ritorno sul capitale investito per l'ente; ulteriori capitali potranno essere reperiti attraverso la valorizzazione e la riorganizzazione del patrimonio regionale e mediante la riduzione degli onerosi fitti passivi.
- **leva azionaria:** l'attribuzione di autonomia giuridica all'investimento immobiliare e la sua conseguente "finanziarizzazione" permette di adottare politiche di leva azionaria, aprendo l'investimento a partner privati. Il mercato immobiliare italiano è in una fase di forte evoluzione, con l'ingresso sempre più numeroso di soggetti che operano nel campo. Tali soggetti, sia italiani che stranieri, costituiti da società di real estate, da fondi comuni di investimento, da società che istituzionalmente devono operare investimenti a basso rischio (banche, assicurazioni, casse di previdenza, fondazioni bancarie) saranno presto affiancati anche dai fondi pensione (il cui decollo sembra inevitabile), che avranno disponibilità notevolissime da dover impiegare. L'ente potrebbe così privatizzare parzialmente il proprio patrimonio immobiliare, cedendo quote di minoranza, non perdendone quindi il controllo, ma acquisendo comunque risorse finanziarie aggiuntive da destinare ad investimenti alternativi a favore del territorio.
- **leva sociale:** la società di gestione, in accordo con la Regione ed in coordinamento con le Province ed i Comuni, per la realizzazione di interventi di valorizzazione, gestione, manutenzione e per l'esecuzione di servizi alla persona inerenti il patrimonio immobiliare regionale, potrà attingere manodopera tra le maestranze disponibili di disoccupati, L.S.U., lavoratori in mobilità ecc., permettendo alla di migliorare l'occupazione nella Regione Campania.

Con la riforma della suddetta società (che è al 100% di proprietà della Regione Campania) la Regione Campaniapotrà garantirsi, attraverso questo suo nuovo "braccio operativo", sia la sicura



Consiglio Regionale della Campania

valorizzazione dei beni di sua proprietà, sia il miglioramento della gestione economica dei beni, sia il perseguimento di interessi di carattere sociale.

Pertanto, visto l'attuale stato delle finanze della Regione Campania, attesa la necessità impellente di dover migliorare le entrate derivanti dai fitti e dalle alienazioni, considerato che è primario interesse dell'Ente perseguire finalità sociali ed è economicamente conveniente non ricorrere all'ausilio dei privati, si propone di tramutare in legge regionale la presente proposta.



Consiglio Regionale della Campania

ART. 1

OGGETTO DELLA PROPOSTA

1. La presente proposta di legge, ispirandosi alle finalità indicate dalla legge regionale del 4 luglio 1991 n. 11, dalla legge regionale 3 novembre 1993, n.38, alle leggi regionali del 3 giugno 1997 n.15, 16 giugno 1998 n.9, 6 dicembre 2000 n.18, 5 agosto 2003 n.15, 12 dicembre 2003 n.22, 12 novembre 2004 n.8, oltre che alle deliberazioni di Giunta regionale 20 febbraio 2004 n.292 e 16 settembre 2004 n.1711, detta norme per la riforma della "S.A.U.I.E. s.r.l." (Società Anonima Urbana Industria Edilizia – società a responsabilità limitata), al 100% di proprietà della regione Campania, in "A.R.G.I. s.p.a." (Azienda Regionale Gestione Immobiliare – società per azioni), società per la gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare della regione Campania, al 100% di proprietà della regione Campania e con capitale sociale pari ad € 1.000.000,00 (unmilione/00).



Consiglio Regionale della Campania

ART. 2

OGGETTO DELLA SOCIETÀ

1. La società svolge l'attività di gestione tecnica, gestione manutentiva, gestione amministrativa, gestione contabile, del patrimonio immobiliare della regione e dei servizi alla persona ad esso connessi, nel rispetto dei principi in materia di amministrazione dei beni pubblici.
2. Per l'attuazione dell'oggetto sociale, la società potrà compiere tutte le necessarie operazioni immobiliari, commerciali e finanziarie dietro diretto controllo da parte del Consiglio regionale della Campania.
3. La Giunta regionale, mediante apposito atto di convenzione, conferisce in gestione alla società beni immobili appartenenti al patrimonio immobiliare della regione con l'esclusione dei beni immobili appartenenti ad altre aziende e società regionali, anche se di proprietà regionale ma alle medesime conferiti dalla stessa regione Campania.
4. La regione Campania potrà demandare alla società l'affidamento dei servizi alla persona relativamente ai beni ad uso strumentale.



Consiglio Regionale della Campania

ART. 3

STATUTO DELLA SOCIETÀ

1. Entro quindici giorni dall'entrata in vigore della legge regionale, la Giunta regionale sottopone al Consiglio regionale per l'approvazione lo statuto sociale che è allegato alla presente proposta di legge.



Consiglio Regionale della Campania

ART. 4

CRITERI ED INDIRIZZI REGIONALI

1. La società opererà secondo i criteri e gli indirizzi approvati dal Consiglio regionale, sentita la competente Commissione consiliare, i quali in particolare stabiliscono:

- a) i termini e le modalità per la gestione immobiliare e finanziaria;
- b) i termini e le modalità per la manutenzione dei beni immobili;
- c) le modalità per la fornitura di beni e di servizi alla persona alla Regione in connessione all'oggetto sociale, ivi compreso il reperimento di immobili da destinare a sede degli uffici regionali;
- d) i termini e le modalità per l'alienazione dei beni immobili;
- e) la misura e le modalità di corresponsione dei compensi eventualmente da riconoscersi alla società.

2. Per l'esercizio dell'attività sociale e per l'attuazione dei criteri e degli indirizzi che verranno approvati con le predette deliberazioni, la regione Campania stipulerà apposite convenzioni con la società.

3. La società subentra in tutti i rapporti di locazione, concessione e convenzione in essere alla data dell'entrata in vigore della legge regionale.

4. L'alienazione dei beni immobili sarà eventualmente attuata dalla società rispetto ai criteri ed alle modalità impartite dal Consiglio regionale sulla base delle vigenti leggi in materia.



Consiglio Regionale della Campania

ART. 5

DISPOSIZIONI FINANZIARIE

1. Le spese occorrenti alla modifica dello statuto e dell'oggetto della società ed all'aumento eventuale del capitale sociale saranno imputate al corrispondente U.P.B.



Consiglio Regionale della Campania

ART. 6

DICHIARAZIONE D'URGENZA

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 127 della Costituzione, e dell'articolo 57 dello Statuto della regione Campania, ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.



Consiglio Regionale della Campania

*Gruppo Consiliare
Alleanza Nazionale*

**"Azienda Regionale Gestione Immobiliare"
Società per Azioni**

-

A.R.G.I. Spa

Statuto Sociale

(aprile 2007)



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare
Alleanza Nazionale

Titolo I

Costituzione - Denominazione - Sede e durata della società

Art. 1

1. La Regione Campania, quale unico socio costituisce, la società per azioni denominata: "Azienda Regionale Gestione Immobiliare" o, in forma abbreviata, "A.R.G.I. S.p.A."

Art. 2

1. La società ha sede in Napoli presso la sede del Consiglio Regionale della Campania al Centro Direzionale di Napoli - Isola F9.

Art. 3

1. La durata della società è fissata fino al 31 dicembre 2100 e potrà essere prorogata.

Titolo II

Oggetto della società

Art. 4

1. La società ha, in particolare, lo scopo di svolgere le seguenti attività afferenti a beni immobili di proprietà della Regione Campania e, comunque, ai beni immobili a qualunque titolo detenuti dalla Regione Campania, univocamente individuati ed affidati alla società mediante appositi contratti di servizio, convenzioni e/o atti da stipularsi con la Regione Campania:

- a) l'accertamento della consistenza immobiliare, dello stato d'uso e manutenzione e -laddove consentito- dell'utilizzatore dei cespiti;
- b) la predisposizione di qualunque atto di aggiornamento ipo-catastale dovesse rendersi necessario per l'allineamento della situazione documentale tra quello risultante dagli archivi dei catasti e delle CC.RR.II. e lo stato dei luoghi risultante dall'accertamento di cui al precedente punto a;
- c) l'individuazione, la progettazione e la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di recupero edilizio dei beni;



Consiglio Regionale della Campania

Gruppo Consiliare

Alleanza Nazionale

d) la gestione amministrativo-contabile dei cespiti, da effettuarsi mediante:

- la gestione dei rapporti in essere e di quelli da instaurare attraverso la stipula ex-novo, il rinnovo e la disdetta di contratti di locazione e degli atti di concessione/convenzione;
- la valutazione del canone locativo/indennità da esigere e l'emissione dei relativi bollettini di c.c.p. premarcati per il pagamento;
- la partecipazione alle assemblee condominiali;
- il computo, la riscossione ed il pagamento degli oneri accessori derivanti da spese condominiali;
- la fornitura del rendiconto degli incassi e delle spese derivanti dalla gestione amministrativa e contabile.

e) la gestione dei contenziosi amministrativi relativi alle morosità derivanti dalla mancata corresponsione dei canoni locativi e degli oneri accessori, e di quelli relativi agli sgomberi per occupazione abusiva o per finita locazione;

f) tutte le attività di consulenza tecnico-amministrativa relative all'acquisizione, alla vendita o alla locazione/concessione a terzi di beni immobili;

2. Su indirizzo del Consiglio Regionale la società può compiere ogni operazione economica, patrimoniale o finanziaria ritenuta necessaria, utile o opportuna per la realizzazione delle proprie finalità e lo svolgimento dell'attività di cui al comma precedente.

Titolo III

Capitale e azioni

Art. 5

1. Il capitale sociale della società è di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) suddiviso in numero 1.000.000,00 (unmilione/00) di azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 (uno/00) cadauna.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare
Alleanza Nazionale

Art. 6

1. Le azioni sono indivisibili e ogni azione da diritto ad un voto.
2. Le azioni sono nominative e sono di proprietà della Regione Campania che detiene l'intero capitale sociale.
3. La qualità di azionista costituisce, di per sé sola, adesione al presente statuto.
4. Il capitale può essere aumentato, per deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci anche mediante emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli delle azioni già emesse.

Titolo IV

Assemblea

Art. 7

1. Le assemblee, ordinarie e straordinarie, sono convocate dal presidente, su deliberazione del consiglio di amministrazione, nella sede della società o in altro luogo, in Italia, indicato nell'avviso di convocazione.
2. L'assemblea ordinaria è convocata almeno una volta all'anno entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio, ovvero entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, quando particolari esigenze lo richiedano, secondo il disposto dell'art. 2364 c.c., ultimo comma.
3. L'assemblea straordinaria è convocata nei casi e per gli oggetti previsti dalla legge.

Art. 8

1. Possono intervenire all'assemblea gli azionisti che almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza abbiano depositato le loro azioni presso la sede sociale o presso i soggetti indicati nell'avviso di convocazione.
2. Ogni azionista che abbia il diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, conferita anche a non azionisti.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare
Alleanza Nazionale

3. Spetta al presidente dell'assemblea constatare la regolarità delle singole deleghe ed, in genere, il diritto di intervento e di voto.
4. Egli dirige e regola la discussione.

Art. 9

1. L'assemblea è presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione o, in sua assenza, dal vice-presidente o da altra persona designata dall'assemblea.
2. Il presidente dell'assemblea è assistito da un segretario, anche non socio, designato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania. Quando richiesto dalla legge ed in ogni altro caso in cui lo ritenga opportuno, il presidente si fa assistere da un notaio per la redazione del verbale.

Art. 10

1. Per la validità della costituzione dell'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, e per la validità delle relative deliberazioni, si osservano le disposizioni di legge.
2. Le deliberazioni sono prese con votazione espressa con alzata di mano o con qualsiasi altra forma di votazione determinata dal presidente.
3. Le deliberazioni dell'assemblea, prese in conformità delle norme di legge e del presente statuto, vincolano tutti i soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti.
4. Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale firmato dal presidente e dal segretario o notaio.

Titolo V

L'organo amministrativo

Art. 11

1. La società è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri. Il consiglio Regionale della Campania ne determina il numero entro i limiti suddetti.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare
Alleanza Nazionale

2. I componenti del consiglio di amministrazione ed il presidente durano in carica per un periodo non superiore a tre esercizi e sono nominati dal Presidente della Giunta Regionale della Campania.
3. Il Consiglio Regionale della Campania, anche nel corso del mandato, può deliberare di variare il numero dei componenti del consiglio di amministrazione, sempre entro il limite di cui al primo comma, provvedendo di conseguenza.
4. Gli amministratori così eletti scadranno con quelli in carica.
5. Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede alla loro sostituzione secondo le norme di legge. Qualora, tuttavia, per qualsiasi causa venga a mancare, prima della scadenza del mandato, la maggioranza degli amministratori in carica, si intenderà dimissionario l'intero consiglio e il Presidente della Giunta Regionale della Campania dovrà provvedere senza indugio a disporre le nuove nomine per la ricostituzione dello stesso.

Art. 12

1. Il Presidente della Giunta Regionale della Campania nomina un segretario, anche esterno alla società.

Art. 13

1. Il consiglio di amministrazione si riunisce almeno trimestralmente e comunque ogni qualvolta che il presidente lo ritenga opportuno o ne sia fatta richiesta dall'amministratore delegato, se nominato, oppure da almeno un terzo dei suoi membri, o dal collegio sindacale.
2. La convocazione è fatta con lettera raccomandata o telegramma o telefax contenente l'indicazione della data, ora e luogo della riunione nonché degli argomenti che debbono essere trattati, da spedire almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione o, in caso di urgenza, da spedirsi almeno ventiquattro ore prima, al domicilio di ciascun consigliere e di ciascun sindaco.
3. Il consiglio di amministrazione si intende altresì regolarmente costituito, anche in assenza di formale convocazione, con la presenza di tutti i suoi membri e di tutti i membri del collegio sindacale.



Consiglio Regionale della Campania

Gruppo Consiliare

Alleanza Nazionale

Art. 14

1. II Presidente della Giunta Regionale della Campania elegge, fra i suoi membri dell'assemblea, un vice presidente, che sostituisce il presidente nei casi di assenza o impedimento.
2. Le riunioni del consiglio di amministrazione sono presiedute dal presidente e, in sua assenza o impedimento, dal vice presidente, se nominato, o dal consigliere più anziano di età.

Art. 15

1. Per la validità della riunione del consiglio di amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica.
2. Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede.
3. E' ammessa la possibilità che le riunioni del consiglio si tengano a mezzo di sistemi di collegamento audiovisivi e teleconferenza o altri simili sistemi di comunicazione elettronica, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito seguire la discussione in tempo reale nella trattazione degli argomenti affrontati nonché ricevere e trasmettere documenti.
4. Verificandosi tali requisiti, il consiglio si considera riunito nel luogo in cui si trova il presidente, dove pure deve trovarsi il segretario.

Art. 16

1. Delle deliberazioni assunte dal consiglio di amministrazione viene redatto un verbale firmato dal presidente della riunione e dal segretario.

Art. 17

1. II consiglio di amministrazione è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società e più segnatamente sono ad esso conferite in conformità della legge tutte le facoltà per l'attuazione ed il raggiungimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto gli atti che la legge o lo statuto riservano all'assemblea degli azionisti.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare
Alleanza Nazionale

2. Al consiglio di amministrazione compete l'individuazione delle strategie aziendali e la verifica dei relativi risultati.

Art. 18

1. Il consiglio di amministrazione può nominare un amministratore delegato, cui conferire i poteri e le attribuzioni che ritiene opportuni, salve le limitazioni previste dalla legge o dal presente statuto.

2. Rientra nei poteri dell'amministratore delegato, conferire, nei limiti delle competenze ad esso attribuite, procure speciali per singoli atti o categorie di atti a dipendenti della società ed anche a terzi.

3. Il consiglio di amministrazione può conferire incarichi a propri membri, nonché a dipendenti o a terzi per singoli atti o a categorie di atti e può inoltre nominare un direttore generale, definendone mansioni e attribuzioni.

4. Il direttore generale, ove nominato, partecipa, con funzioni consultive, alle riunioni del consiglio di amministrazione.

Art. 19

1. Al presidente e ai membri del consiglio di amministrazione compete il compenso su base annua determinato dall'assemblea.

2. Al presidente ed ai membri del consiglio di amministrazione spetta il rimborso delle spese sostenute per lo svolgimento delle funzioni del loro ufficio.

Titolo VI

Firma e rappresentanza sociale

Art. 20

1. La rappresentanza della società di fronte a qualsiasi autorità giudiziaria ed amministrativa e di fronte a terzi nonché la firma sociale spettano al presidente del consiglio di amministrazione, nonché all'amministratore delegato, se nominato, nei limiti della delega al medesimo conferita.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare
Alleanza Nazionale

2. Il presidente del consiglio di amministrazione potrà nominare procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti al fine di dare esecuzione a delibere del consiglio stesso.

Titolo VII

Collegio sindacale

Art. 21

1. Il collegio sindacale è composto di tre membri effettivi eletti dall'assemblea che nomina il presidente. Devono essere altresì nominati due membri supplenti.
2. I sindaci durano in carica per tre esercizi e sono rieleggibili.
3. Il compenso dei sindaci è determinato dall'assemblea all'atto della nomina.

Titolo VIII

Bilanci e utili

Art. 22

1. L'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno.
2. I bilanci di esercizio della società sono sottoposti a revisione contabile da società iscritta all'albo speciale di cui all'art. 161 del d.lgs. 24 febbraio 1958 n. 58.

Art. 23

1. L'utile netto di bilancio, dedotta la quota di riserva legale, è ripartito secondo le determinazioni impartite dall'assemblea e dietro indicazioni fornite dal Consiglio Regionale della Campania.
2. I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui sono diventati esigibili saranno prescritti a favore della società con diretta loro appostazione a riserva.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare
Alleanza Nazionale

Titolo IX

Scioglimento e liquidazione della società

Art. 24

1. In caso di scioglimento della società, l'assemblea determina le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori fissandone i poteri e i compensi.

Titolo X

Disposizioni generali

Art. 25

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente statuto, valgono le norme del codice civile e delle leggi speciali in materia.

On. Rietro Diodato

On. Francesco Di Ercole

On. Mario Ascierio Della Ratta

On. Salvatore Gagliano

On. Angele Polverino

On. Crescenzo Rivellini

On. Salvatore Ronghi