

ALLEGATO "A" ad atto rep. 3281/2591

Articolo 1

Denominazione

È costituita una società a responsabilità limitata con la denominazione "**Porto Immobiliare S.r.L.**" (la "**Società**").

Articolo 2

Oggetto

La Società ha per oggetto principale (l' "**Oggetto principale** ") :

- a) nel rispetto della programmazione predisposta dall' Autorità di sistema portuale del mar Tirreno Settentrionale, l'ottimizzazione e la valorizzazione, in funzione della realizzazione di un investimento secondo criteri propri di un qualsiasi operatore razionale in economia di mercato, dell'utilizzo del complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Livorno, compreso tra la Calata Sgarallino, la calata Punto Franco e la Fortezza Vecchia, adibito principalmente al traffico dei passeggeri del porto di Livorno, già esistente nel patrimonio della ex Camera di Commercio di Livorno e della ex Autorità Portuale di Livorno, dipoi conferito da detti enti in Porto Livorno 2000 S.r.l. e quindi assegnato alla Società mediante scissione della conferitaria, nonché
- b) di progettare e realizzare un'opera pubblica, consistente nella ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile noto come "Silos" - facente parte del complesso immobiliare sub a) - sulla base di un accordo di programma da stipularsi fra le

amministrazioni pubbliche interessate, ai sensi dell'art. 172,

D.Lgs. 12.4.2006, n. 163 s.m.i., nonché

c) l'ottimizzazione e la valorizzazione dell'utilizzo di altri beni immobili che dovessero essere in futuro conferiti nella Società dalle amministrazioni pubbliche socie, allo scopo di realizzare investimenti secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato.

In via esclusivamente strumentale al conseguimento dell'Oggetto principale la Società può esercitare anche le seguenti attività (le "**Attività strumentali**"):

- costruzione, ristrutturazione, acquisto, vendita, locazione e comodato di complessi immobiliari;

- assumere o delegare la gestione di parcheggi sia di proprietà che in concessione o locazione;

- assumere o delegare la gestione di terminali portuali destinati al traffico di passeggeri e servizi complementari e di impianti recettivi di ogni tipo, nonché di magazzini ed aree di deposito o di parcheggio e di ogni altra attività accessoria e complementare;

- studio e realizzazione di nuove infrastrutture portuali, arredi, attrezzature, ecc., finalizzati al miglioramento ed incremento degli approdi e stazionamento di navi traghetto e da crociera ed in generale al miglioramento delle condizioni di accoglienza e sosta dei passeggeri;

- indagini di mercato ed attività promozionali e commerciali

connesse con l'oggetto principale e le elencate attività strumentali.

Per il conseguimento dell'Oggetto principale e l'esercizio delle Attività strumentali la Società può:

- richiedere ed acquisire mezzi finanziari e finanziamenti da istituti ed enti a detti finanziamenti preposti;

- compiere tutte le operazioni commerciali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari che, a giudizio dell'Organo Amministrativo, saranno ritenute utili per il conseguimento dell'Oggetto principale e l'esercizio delle Attività strumentali;

- assumere direttamente o indirettamente partecipazioni azionarie o non azionarie in altre Società od imprese, consorzi e cooperative, aventi oggetto analogo, affine o connesso con il proprio, nonché prestare fidejussioni, avalli e garanzie in genere, anche a favore di terzi;

- fornire servizi amministrativi, di EDP ed altro, alle eventuali Società partecipate.

Articolo 3

Sede e Domicilio dei Soci

La Società ha sede nel Comune di Livorno all'indirizzo risultante dall'apposita iscrizione eseguita presso il registro delle imprese.

La sede sociale potrà essere trasferita in qualsiasi altro indirizzo del Comune di Livorno con decisione dell'Organo Amministrativo, che è abilitato alle dichiarazioni conseguenti al

registro delle imprese.

Con decisione dell'Organo Amministrativo potranno essere istituite sedi secondarie ed altre unità locali sia in Italia che all'estero.

Il domicilio dei soci, per ogni rapporto con la Società e per ogni comunicazione anche fra i Soci prevista nello Statuto, è quello risultante dal registro imprese (il "**Domicilio Soci**").

S'intendono Domicilio Soci anche gli indirizzi di posta elettronica certificata dei soci, se risultanti da un pubblico elenco.

Articolo 4

Durata

La durata della Società è fissata al 31.12.2050 (trentuno dicembre duemilacinquanta).

Articolo 5

Capitale

Il capitale sociale è di euro 1.000.000 (un milione).

Le quote di partecipazione dei soci ("**Quota/e**") sono determinate in misura proporzionale ai conferimenti e sono divisibili.

Il capitale della Società potrà essere aumentato una o più volte mediante deliberazione dell'Assemblea.

Articolo 6

Versamenti e finanziamenti dei soci

I versamenti effettuati dai soci in conto capitale, ed i fi-

nanziamenti dei soci, saranno infruttiferi ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'art. 1815, comma 1, c.c., salvo diversa pattuizione scritta.

Articolo 7

Diritto di prelazione

Il socio che intenda alienare (il **"Socio alienante"**), anche a titolo gratuito e con qualsiasi tipo di atto (compresi, in via meramente esemplificativa, la cessione in luogo di adempimento, la permuta, il conferimento in società), ad un socio (il **"Socio aspirante acquirente" o "Saa"**) o ad un terzo (il **"Terzo aspirante acquirente" o "Taa"**), la sua Quota, o una frazione di essa, oppure il suo diritto di opzione in caso di aumento del capitale sociale (l'**"Oggetto dell'alienazione"**), deve darne comunicazione per iscritto a tutti i soci, al Domicilio Soci, i quali hanno diritto di prelazione.

La comunicazione di cui al comma precedente costituisce proposta contrattuale (la **"Proposta"**) e deve contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione:

- a) delle generalità del Saa o del Taa;
- b) dell'Oggetto dell'alienazione;
- c) del corrispettivo dell'alienazione, da quantificare in ogni caso in denaro (il **"Corrispettivo"**), indipendentemente dal tipo di atto, a titolo oneroso o gratuito, che il Socio alienante intende concludere col Saa o col Taa;

d) dei termini di pagamento del Corrispettivo.

Il termine o la condizione, sospensiva o risolutiva, di efficacia, che siano indicati nella Proposta, si hanno per non apposti. Si hanno altresì per non apposte le clausole, indicate nella Proposta, che attribuiscono al Socio alienante diritti diversi o maggiori rispetto a quelli previsti in questo articolo e dalla Legge.

Ciascun socio, compreso il Saa, entro trenta giorni dal ricevimento della Proposta, a pena di decadenza, deve comunicare per iscritto al Socio alienante ed agli altri soci, al Domicilio Soci, la propria accettazione della Proposta.

Fra il Socio alienante ed i soci che, nel termine suddetto, abbiano accettato la Proposta (i "**Soci accettanti**"), s'intende perfezionato un contratto preliminare di vendita dell'Oggetto dell'alienazione (il "**Contratto Preliminare**").

Per effetto del Contratto Preliminare il Socio acquirente è obbligato ad alienare a ciascuno dei Soci accettanti, e ciascuno di questi è obbligato ad acquistare, una frazione dell'Oggetto dell'alienazione proporzionale alla Quota posseduta. Secondo la medesima proporzione si divide fra i Soci accettanti l'obbligazione di pagamento del Corrispettivo, senza vincolo di solidarietà verso il Socio alienante.

Colui che acquisti una Quota, od una frazione di essa, oppure un diritto di opzione in caso di aumento del capitale sociale, in violazione delle disposizioni contenute in questo articolo,

non può esercitare i diritti amministrativi inerenti alla Quota, od alla frazione di essa, acquistata direttamente dall'alienante o inerenti alla Quota acquistata per effetto dell'esercizio del diritto di opzione acquisito dall'alienante, fintantoché l'Assemblea non deliberi di rimuovere l'impedimento.

La deliberazione di cui al comma precedente deve essere presa col voto favorevole di tutti i soci ad eccezione dell'acquirente di cui al comma precedente, la cui Quota non si computa neppure ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea.

Articolo 8

Gradimento

Se la Proposta non è stata accettata da alcuno dei soci nel termine prescritto nell'articolo precedente, il Socio alienante non può alienare l'Oggetto dell'alienazione al Taa, senza il gradimento degli altri soci.

Il gradimento può essere negato soltanto se il Taa:

- a) sia oggettivamente privo o carente dell'organizzazione finanziaria, tecnologica e commerciale idonea per il raggiungimento dell'Oggetto principale, ovvero
- b) è portatore di un interesse non omogeneo a quello di cui sono portatori gli altri soci o la Società, ovvero
- c) esercita, direttamente o per mezzo di società controllate o collegate, un'attività in concorrenza con la Società oppure

un'attività che possa altrimenti pregiudicare il raggiungimento dell'Oggetto principale.

Il gradimento deve essere concesso con deliberazione dell'Assemblea presa col voto di tutti i soci, ad eccezione del Socio alienante, la cui Quota non si computa neppure ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea.

L'assemblea di cui al comma precedente può essere convocata anche direttamente dal Socio alienante.

Il Taa, che abbia acquistato l'Oggetto dell'alienazione in violazione delle disposizioni contenute in questo articolo, non può esercitare i diritti amministrativi inerenti alla Quota, od alla frazione di essa, acquistata direttamente dal Socio alienante o inerenti alla Quota acquistata per effetto dell'esercizio del diritto di opzione acquisito dal Socio alienante, fintantoché l'Assemblea non deliberi di rimuovere l'impedimento.

La deliberazione di cui al comma precedente deve essere presa col voto favorevole di tutti i soci ad eccezione del Taa, la cui Quota non si computa neppure ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea.

Articolo 9

Assemblea

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla Legge e dallo Statuto, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un

quarto del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

Oltre a quelle previste dall'art. 2479, comma 1, c.c. e da altre norme di Legge e dallo Statuto, sono riservate alla competenza dei soci le decisioni di compiere le seguenti operazioni:

a) acquisto ed alienazione di beni immobili e di diritti reali immobiliari;

b) costituzione di garanzie reali su beni immobili o diritti reali immobiliari della Società;

c) prestazione di fideiussioni ed altre garanzie personali;

d) modifiche di destinazione d'uso dei singoli beni immobili e loro ristrutturazione;

e) autorizzare la richiesta, la negoziazione e la stipulazione di affidamenti bancari di valore superiore a euro 60.000 (sessantamila).

L'assemblea deve essere convocata almeno una volta l'anno entro 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

L'assemblea potrà essere convocata, ai sensi dell'art. 2364, comma 2, c.c., così come richiamato dall'art. 2478-bis c.c., entro 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, se la Società è tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della Società.

Articolo 10

Convocazione dell'assemblea

L'assemblea è convocata dall'Organo Amministrativo nella sede sociale ovvero in luogo diverso, purché in Italia.

L'avviso di convocazione può essere inviato mediante lettera raccomandata al "domicilio dei soci" come definito all'art. 3, ovvero con qualsiasi altro mezzo che consenta la prova dell'avvenuto ricevimento. L'avviso di convocazione deve

- a) essere inviato al "Domicilio Soci",
- b) essere spedito almeno 8 (otto) giorni prima di quello fissato per la riunione e
- c) deve contenere l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.

In ogni caso la deliberazione s'intende adottata quando all'Assemblea partecipa l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori e sindaci sono presenti o informati della riunione e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento.

Articolo 11

Partecipazione all'assemblea

All'assemblea possono partecipare i soci che risultano iscritti nel registro imprese alla data dell'assemblea stessa.

Ogni socio può farsi rappresentare, per delega scritta, da altro socio o da persona non socia, esclusi i componenti dell'Organo Amministrativo, nonché i sindaci, i dipendenti della Società e gli altri soggetti previsti dalla Legge.

La partecipazione del socio all'assemblea può avvenire anche mediante mezzi di telecomunicazione (audio o video conferenza).

Articolo 12

Quorum deliberativo.

Ferme le maggioranze previste nello Statuto per l'adozione di particolari deliberazioni, le modificazioni dello statuto, ed ogni altra deliberazione che, per Legge o per Statuto, deve essere presa con le maggioranze previste per le modificazioni statutarie, devono essere prese col voto favorevole di tanti soci che rappresentano almeno il 75% del capitale sociale.

Ogni altra deliberazione dev'essere presa col voto favorevole di tanti soci che rappresentano almeno la maggioranza del capitale sociale.

Salvo che la Legge o lo Statuto dispongano diversamente, le Quote per le quali non può essere esercitato il diritto di voto non sono computate ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea. Le medesime Quote, e le Quote per le quali il diritto di voto non è stato esercitato a seguito della dichiarazione del socio di astenersi per conflitto di interessi, non sono computate ai fini del calcolo della quota di capitale richiesta per l'approvazione della deliberazione.

Articolo 13

Presidente dell'assemblea

L'assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico o dal pre-

sidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, in sua assenza, impedimento o rifiuto, da persona scelta dai soci presenti a maggioranza per Quote.

L'assemblea nello stesso modo nomina un segretario, anche non socio, salve le ipotesi in cui il verbale dell'assemblea debba essere redatto da un notaio. Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente dell'assemblea e, salvo che il verbale sia redatto da un notaio, anche dal segretario.

Nel caso di assemblea dei soci chiamati a deliberare sulla modifica dello Statuto ed in ogni altro caso previsto dalla Legge, il verbale deve essere redatto da un notaio.

Nel verbale debbono essere riassunte, su richiesta, le dichiarazioni dei soci.

Il verbale, anche se redatto per atto pubblico, deve essere trascritto, senza indugio, nel libro delle decisioni dei soci.

Articolo 14

Organo amministrativo

La Società è amministrata da un Amministratore unico, anche non socio, o da un Consiglio di Amministrazione, composto anche da non soci, secondo la deliberazione dell'assemblea.

Finché la Società è a controllo pubblico, l'assemblea, soltanto nei casi ed alle condizioni previsti dalla Legge, può nominare un Consiglio di Amministrazione, composto da tre o cinque membri, anche non soci, ovvero può disporre che sia adottato

uno dei sistemi alternativi di amministrazione e controllo previsti dai paragrafi 5 e 6 della sezione VI-bis del capo V del titolo V del libro V del c.c. .

Salvo diversa deliberazione dell'assemblea, l'organo amministrativo resta in carica per il periodo stabilito dall'assemblea in sede di nomina e comunque non può essere nominato per un periodo superiore a tre esercizi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

In caso di nomina di un Consiglio di Amministrazione i suoi membri sono nominati dall'Assemblea nel rispetto della normativa vigente in materia di parità di accesso agli organi sociali del genere meno rappresentato.

Il Consiglio di Amministrazione sceglie fra i suoi componenti il Presidente, se questi non è nominato dall'assemblea.

Finché la Società è a controllo pubblico, il Consiglio di Amministrazione può nominare un Vicepresidente esclusivamente con funzioni di sostituto del Presidente in caso di assenza o impedimento e senza riconoscimento di compensi aggiuntivi.

In caso di nomina di un Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2468, comma 3, c.c.:

- l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale, finché sarà socia, avrà diritto di nominare autonomamente un componente del consiglio stesso, nonché di revocare, in qualunque momento e per qualsiasi causa, il componente che es-

sa stessa ha nominato;

- la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, finché sarà socia, avrà diritto di nominare autonomamente un componente del consiglio stesso, nonché di revocare, in qualunque momento e per qualsiasi causa, il componente che essa stessa ha nominato.

Gli aventi diritto indicati nel comma precedente (gli "**Aventi diritto**") devono effettuare le nomine di rispettiva competenza esclusivamente nell'assemblea convocata per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione e prima che l'assemblea deliberi la nomina degli altri componenti.

Alla nomina del componente del Consiglio di Amministrazione cui non abbia provveduto uno degli Aventi diritto secondo le modalità stabilite nel comma precedente provvede l'assemblea mentre nomina gli altri.

Ciascuno dei diritti particolari di revoca previsti nel terzo comma dev'essere esercitato mediante comunicazione scritta da inviarsi a tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione ed al Presidente del Collegio Sindacale con qualunque mezzo che garantisca la prova dell'avvenuto ricevimento. La revoca ha effetto a decorrere dalla ricezione dell'ultima comunicazione.

In caso di cessazione dall'incarico della maggioranza dei componenti del Consiglio di Amministrazione cessa l'intero consiglio e l'assemblea per la nomina del nuovo consiglio

dev'essere convocata d'urgenza dagli amministratori rimasti in carica.

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza dei suoi componenti e sono prese col voto favorevole della maggioranza dei componenti intervenuti.

Fermo quanto stabilito nei commi precedenti, si applicano le disposizioni contenute negli articoli 2383, commi 3, 4 e 5, 2385 e 2386 c.c.

Finché la Società è a controllo pubblico:

- è fatto divieto di corrispondere gettoni di presenza o premi di risultato deliberati dopo lo svolgimento dell'attività o trattamenti di fine mandato ai componenti degli organi sociali;

- è fatto divieto di istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società.

Articolo 15

Poteri dell'Organo Amministrativo

L'Organo Amministrativo è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, essendo ad esso demandato il compimento di tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione dell'oggetto sociale, ad eccezione soltanto di quegli atti che, per Legge o per statuto, sono riservati all'assemblea dei soci.

In caso di nomina di un Consiglio di Amministrazione, finché

la società sarà a controllo pubblico, l'attribuzione da parte del Consiglio di amministrazione di deleghe di gestione dovrà avvenire a un solo amministratore, salva l'attribuzione di deleghe al Presidente ove preventivamente autorizzata dall'Assemblea.

Fermo quanto previsto nel comma precedente:

- trova applicazione per il Consiglio di Amministrazione l'art. 2381 c.c.;

- sono riservati al Consiglio di Amministrazione collegialmente, e non possono essere delegate, le funzioni non delegabili ai sensi dell'art. 2381 c.c. e di altre disposizioni inderogabili di Legge, nonché i seguenti poteri:

a) nominare direttori generali e determinarne i compensi, nonché assumere e licenziare dirigenti e determinarne la retribuzione;

b) nominare e revocare institori e procuratori e determinarne i compensi;

c) esaminare ed approvare i piani strategici, industriali e finanziari della Società;

d) esaminare ed approvare le operazioni che la Società compie con parti correlate, nonché le operazioni nelle quali un amministratore della Società sia portatore di un interesse proprio o di terzi;

e) conferire deleghe per l'esercizio del voto nelle società partecipate per le delibere relative alla nomina degli ammini-

stratori e per qualsiasi delibera che debba essere assunta con le maggioranze previste per le modificazioni dell'atto costitutivo o dello statuto.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce presso la sede sociale o altrove, purché in Italia, ogniqualvolta il Presidente o, in sua assenza o impedimento, il Vicepresidente, se nominato, ovvero, in assenza o impedimento anche del Vicepresidente, un consigliere lo reputi necessario od opportuno.

Il Consiglio di Amministrazione dev'essere convocato quando ne sia fatta richiesta da almeno due dei suoi componenti, con l'indicazione delle materie da trattare, mediante lettera raccomandata o con qualsiasi altro mezzo che consenta la prova dell'avvenuto ricevimento.

Nel caso previsto nel comma precedente l'adunanza del Consiglio di Amministrazione deve tenersi entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della richiesta di convocazione.

La convocazione del Consiglio di Amministrazione è fatta con qualunque mezzo che garantisca la prova dell'avvenuto ricevimento, da spedirsi almeno 3 (tre) giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza.

In assenza del Presidente e, se nominato, anche del Vicepresidente, il Consiglio di Amministrazione è presieduto da quello dei componenti presenti più anziano d'età.

La partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione può avvenire anche mediante mezzi di telecomunicazione

(audio o video conferenza).

Articolo 16

Poteri di rappresentanza

La rappresentanza legale della Società spetta all'Amministratore unico ovvero al Presidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, in assenza o impedimento di questi, al Vicepresidente, se nominato, nonché agli amministratori delegati nei limiti delle deleghe.

L'organo amministrativo può nominare direttori generali, istitori e procuratori, determinandone i poteri di rappresentanza della Società.

Articolo 17

Organo di controllo

Finché la Società è a partecipazione pubblica è sempre obbligatoria la nomina di un Organo di Controllo, con funzioni anche di revisione legale dei conti.

L'Organo di controllo può essere costituito o da un solo componente ("**Sindaco Unico**") oppure da tre componenti ("**Collegio Sindacale**").

In caso di nomina del Collegio Sindacale devono anche essere nominati due componenti supplenti.

Tanto il Sindaco Unico quanto i componenti effettivi e supplenti del Collegio Sindacale devono essere scelti fra revisori legali iscritti nell'apposito registro.

I componenti effettivi e supplenti del Collegio Sindacale sono

nominati nel rispetto della normativa vigente in materia di parità di accesso agli organi sociali del genere meno rappresentato.

Ai sensi dell'art. 2468, comma 3, c.c.:

- l'Autorità di sistema portuale del mar Tirreno Settentrionale, finché sarà socia, avrà diritto di nominare autonomamente un componente effettivo ed uno supplente del Collegio Sindacale;

- la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, finché sarà socia, avrà diritto di nominare autonomamente un componente effettivo ed uno supplente del Collegio Sindacale.

Gli aventi diritto indicati nel comma precedente (gli "Aventi diritto") devono effettuare le nomine di rispettiva competenza esclusivamente nell'assemblea convocata per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale e prima che l'assemblea deliberi la nomina degli altri componenti. Alla nomina del componente del Collegio Sindacale cui non abbia provveduto uno degli Aventi diritto secondo le modalità stabilite nel comma precedente provvede l'assemblea mentre nomina gli altri.

Articolo 18

Esercizio sociale, bilancio e ripartizione degli utili

L'esercizio sociale si chiude il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

Al termine di ogni esercizio l'Organo Amministrativo provvede alla redazione del bilancio nelle forme e nei modi prescritti

dalla legge. Gli utili risultanti dal bilancio, che non siano destinati a riserva legale ai sensi o nei limiti di legge, saranno ripartiti tra i soci, in proporzione alle quote da ciascuno possedute, salva la diversa deliberazione dell'assemblea presa con le maggioranze previste per le modifiche statutarie.

Articolo 19

Norme di rinvio

Per quanto non previsto nel presente statuto valgono le norme del codice civile e quelle della legislazione speciale in materia di società a partecipazione pubblica.

FIRMATO: Lorenzo RIPOSATI

Gianluca GROSSO Notaio - sigillo