



lizzato all'attuazione dell'intervento di cui sopra e comunque non oltre la presentazione della certificazione di abitabilità.-----

Per quanto occorrer possa si allega al presente atto sotto la lettera "B", per formare parte integrante e sostanziale ed omessane da me Notaio la lettura per espressa e concorde volontà dei Comparenti alla presenza dei testimoni, certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carrara in data 7 marzo 2007, in base all'art. 30 del D.R.P. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni che i Comparenti dichiarano, alla presenza dei testimoni, tuttora conforme agli strumenti urbanistici non essendo intervenuta dalla data di rilascio del certificato medesimo alcuna modifica degli strumenti stessi. Ai sensi della Legge 47/1985, i Comparenti, previo richiamo da parte di me Notaio sulle sanzioni penali ai sensi della Legge 445/2000, dichiarano, alla presenza dei testimoni, che la costruzione del manufatto ad uso deposito (mappale numero 567) risulta iniziato in data anteriore all'1 settembre 1967.-----

2) Il Comune di Carrara, come sopra rappresentato, si impegna una volta divenuto proprietario dell'area in oggetto, in sede di contratto di trasferimento, a costituire a favore della società "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" servitù di passo pedonale carrabile con ogni mezzo e di adeguate dimensioni su detta area, al fine di consentire l'accesso alla residua proprietà della Via Monzone; tale passo sarà meglio individuato in sede di contratto di trasferimento al Comune di Carrara della proprietà dei citati mappali numero 724, 726 e 735 del Foglio 89.-----

3) A garanzia di quanto sopra convenuto la società "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", a mezzo del suo legale rappresentante, produce n.2 (due) polizze fidejussorie emesse entrambe dalla Industria e Finanza S.p.A. rispettivamente in data 4 luglio 2007 polizza n. 14728/2007 dell'importo di Euro 246.500,00 (duecentoquarantaseimilacinquecento/00) pari al valore attribuito alla porzione di terreno da cedere ed in data 4 luglio 2007 polizza n. 14727/2007 dell'importo di Euro 49.002,00 (quarantanovemiladue/00) relativa alla corretta esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e dell'importo relativo al contributo dovuto per la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione.-----

4) Ai fini fiscali le parti contraenti dichiarano, alla presenza dei testimoni, che il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 D.P.R. n. 601 del 29 settembre 1973.-----

5) Le spese del presente atto e conseguenti sono a totale carico della società "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA".-----

Del presente atto ho dato lettura, alla presenza dei testimoni, ai Comparenti, i quali da me richiesti lo hanno dichiarato, sempre alla presenza dei testimoni, conforme alla loro volontà e con i testimoni e me Notaio lo sottoscrivono alle ore dieci e minuti zero.-----

Scritto in gran parte con mezzi meccanici da persona di mia fiducia ed in piccola parte a mano da me Notaio su tre fogli per otto pagine intere e parte della pagina nove, escluse le eventuali postille.-----

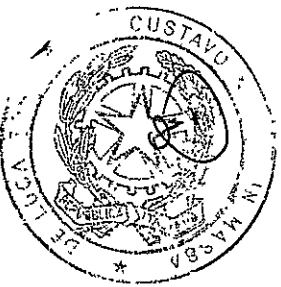
F.to BALDONI BRUNO-----
" CLAUDIO BACCIALUPI-----
" CATTANI FRANCESCO teste-----
" GEMIGNANI TULLIO teste -----
" TOMMASO de LUCA Notaio-----

fici, con tipologia a palazzina, ad uso abitazione;-----
- che in data 14 settembre 2006 i signori BALDONI BRUNO, BALDONI FLAVIO, BALDI GIUSEPPINA e BALDONI AUGUSTA proponevano al Comune un progetto esecutivo finalizzato alla contestuale realizzazione di un primo lotto funzionale di opere di urbanizzazione primaria, conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento Urbanistico il quale è stato approvato dalla Giunta Comunale nella seduta n. 637 del 21 dicembre 2006;-----
- che il Comune di Carrara, in ottemperanza alla prescrizione contenuta nell'articolo 9 lettera d) quinto comma delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico e delle indicazioni dell'allegato "D" "elenco e perimetro delle unità minime di intervento di integrazione urbana n. 4a" e dell'allegato "F" "CONVENZIONE TIPO", delle medesime N.T.A., prevede che le richieste di permesso di costruire siano rilasciate alla condizione che venga stipulata apposita convenzione volta alla cessione gratuita al Comune di una porzione di terreno pari ad almeno il cinquanta per cento (50%) dell'intera unità minima di intervento - nel caso di specie ad una porzione di terreno della superficie di metri quadrati duemilaquattrocentosessantasei (mq. 2.466) - ed alla contestuale attuazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Regolamento Urbanistico;

- che tale porzione di terreno - individuata catastalmente con il Foglio 89 mappali numero 724, 726 e 735 - risulta meglio evidenziata in colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane da me Notaio la lettura delle parti leggibili per espresa e concorde volontà dei Comparenti alla presenza dei testimoni;

- che i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ammontanti ad Euro 49.002,00 (quarantanovemiladue/00) previsti dal progetto di cui sopra saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria relativi al permesso di costruire.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:-----
1) La società "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", a mezzo del suo legale rappresentante, si impegna al fine che venga rilasciato il permesso di costruire relativo all'attuazione dell'intervento di cui sopra a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto esecutivo approvato dal Comune con delibera della Giunta Comunale n. 637 del 21 dicembre 2006 ed a trasferire successivamente, attraverso idoneo atto pubblico, a proprie spese e libera da persone e cose, la porzione di terreno della superficie catastale di metri duemilaquattrocentosessantasei (mq. 2.466) individuata catastalmente con il Foglio 89 mappali numero 724, 726 e 735 (e meglio evidenziata in colore rosso nella planimetria come sopra allegata sotto la lettera "A") entro e non oltre la data di vigenza del permesso di costruire fina-



tastali metri quadrati quattromilanovecentoundici (mq. 4.911) su cui insiste piccolo manufatto ad uso deposito di solo piano terra. Confina con fosso mappali numeri 210, 724, 726 e 514, salvo se altri.

Detto immobile risulta così censito al N.C.F. del Comune di Carrara (MS):

Foglio 89, mappale numero 734, seminativo irriguo di classe seconda, mq. 2.445, RD Euro 22,10 RA Euro 6,95.

Foglio 89, mappale numero 726, seminativo irriguo di classe seconda, mq. 645, RD Euro 5,83 RA Euro 1,83.

Foglio 89, mappale numero 735, seminativo irriguo di classe seconda, mq. 10, RD Euro 0,09 RA Euro 0,03.

Foglio 89, mappale numero 724, seminativo irriguo di classe seconda, mq. 1.811, RD Euro 16,37 RA Euro 5,14.

ed al N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio 89, mappale numero 567, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, mq. 16, RC Euro 77,68;

- che il suddetto immobile è stato acquistato dalla società con atto a mio rogito in data 2 luglio 2007, rep. n. 8575 racc. n. 4.234, da registrare nei termini di legge, dai signori Baldoni Bruno, Baldoni Flavio, Baldi Giuseppina e Baldoni Augusta ai quali era così pervenuto:

quanto al signor Baldoni Bruno con atto a rogito Notaio Lucentini di Carrara in data 24 novembre 1979, rep. n. 133.173, registrato a Carrara in data 14 dicembre 1979 al n. 1829 e trascritto a Massa in data 28 novembre 1979 al n. 5511 di formalità;

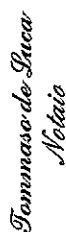
quanto alla signora Baldi Giuseppina in parte con atto a rogito Notaio Lucentini di Carrara in data 24 novembre 1979 già citato ed in parte per successione del coniuge Baldoni Francesco, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il giorno 29 luglio 1926 e deceduto in data 9 settembre 1997, dichiarazione di successione all'Ufficio del Registro di Modena n. 338 vol. 953, trascritta a Massa in data 20 novembre 1999 al n. 7015 di formalità;

quanto ai signori Baldoni Flavio e Baldoni Augusta per successione del padre Baldoni Francesco, già citata;

- che la destinazione urbanistica di quanto in oggetto secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 64 del giorno 8 aprile 1998 e successivamente modificato con variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 69 del giorno 5 agosto 2005 è la seguente:

"Area di integrazione urbana", indicata con il n. 4a dell'allegato "D" alle relative N.T.A. del R.U. e ne costituisce l'intera unità minima di intervento;

- che in data 21 luglio 2006 i signori BALDONI BRUNO, BALDONI FLAVIO, BALDI GIUSEPPINA e BALDONI AUGUSTA hanno presentato al Comune di Carrara domanda di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 78 della L.R. 1/2005, per la costruzione di due edi-



RACCOLTA N. 4286-----

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

L'anno duemilasette, il giorno undici del mese di luglio in Carrara (MS), Piazza Due Giugno n. 1, nei locali del Comune di Carrara.

----- 11 luglio 2007 -----

Avanti a me Dottor TOMMASO de LUCA, Notaio in Massa, con studio in Massa (MS), Via Dante Alighieri n. 3, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, alla presenza dei testimoni noti, idonei e richiesti:-----

- Cattani Francesco, nato a Carrara (MS) il giorno 10 ottobre 1957, residente a Carrara (MS), Piazza Due Giugno n.1-----
- Gemignani Tullio, nato a Milano (MI) il giorno 6 febbraio 1948, residente a Carrara (MS), Via Provinciale Gragnano n.20.

-----sono personalmente comparsi:-----

BALDONI BRUNO, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 13 ottobre 1928, residente a Savignano sul Panaro (MO), Via Gaetano Tavoni n. 952, codice fiscale BLD BRN 28R13 G393U, il quale dichiara, alla presenza dei testimoni, di intervenire al presente atto quale amministratore unico della società "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Savignano sul Panaro (MO), Via Tavoni n. 952, capitale sociale Euro 10.200,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena (MO) 01439020361, iscritta con il n. 215396 di Repertorio Economico Amministrativo, Partita I.V.A. 01439020361 (società che con verbale a mio rogito in data 2 luglio 2007, rep. n. 8575 racc. n. 4.234, da registrare nei termini di legge, ha tra l'altro deliberato di aumentare il capitale sociale da Euro 10.200,00 ad Euro 100.000,00), con i poteri occorrenti per questo atto in forza del vigente statuto sociale, e -----

BACICALUPI CLAUDIO, nato a Carrara (MS) il giorno 1 gennaio 1948 domiciliato per la funzione ove in appresso il quale, alla presenza dei testimoni, dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Assetto del Territorio - Urbanistica ed in quanto tale legale rappresentante del COMUNE DI CARRARA, con sede in Carrara (MS), Piazza Due Giugno n. 1 codice fiscale e partita I.V.A. 00079450458 con i poteri occorrenti per questo atto ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Certo io Notaio dell'identità personale dei Componenti.

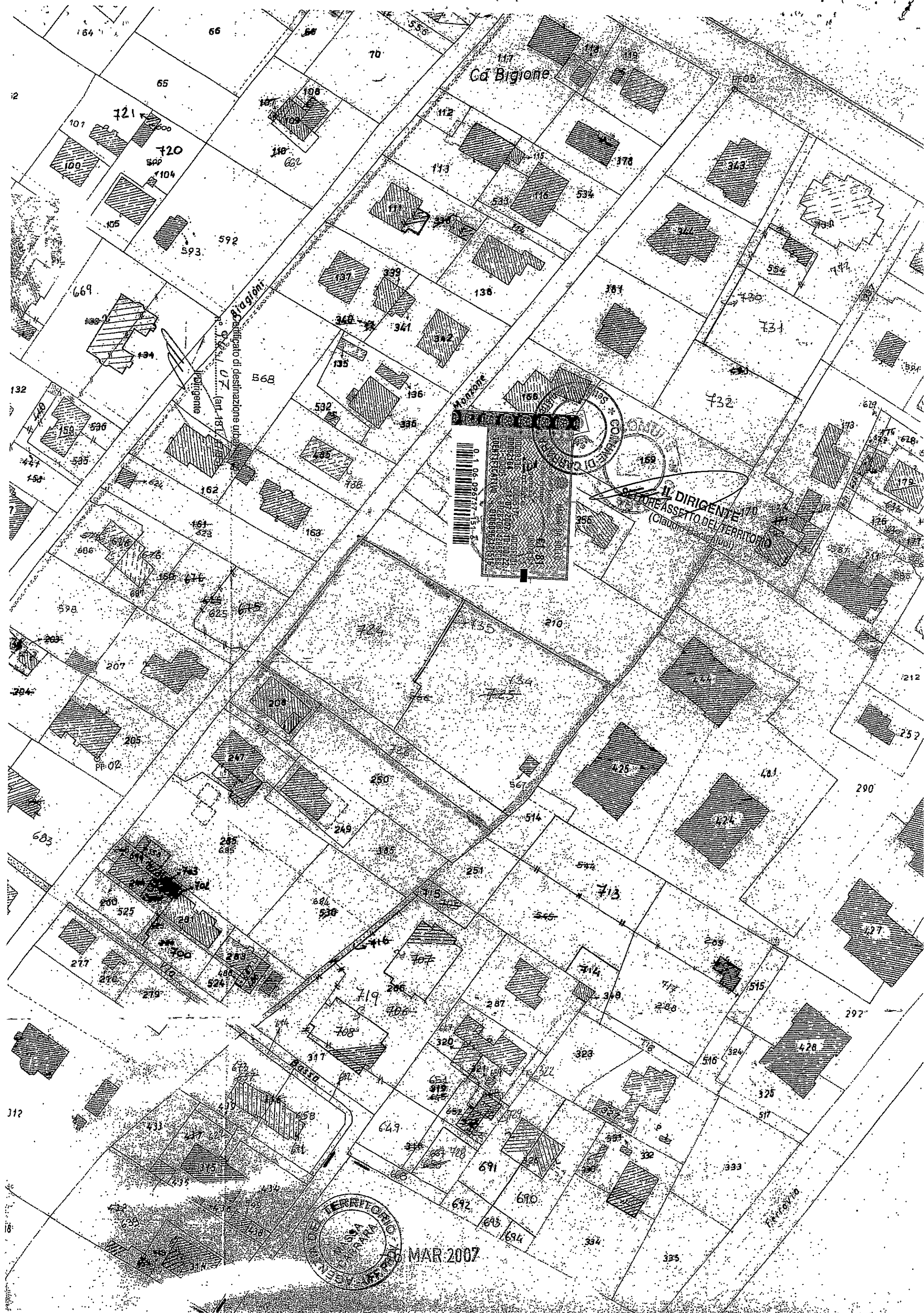
 i) Comparenti quindi con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:-----

-----PREMESSO-----

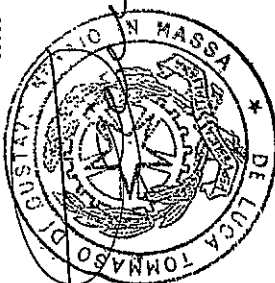
che la società "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA" è proprietaria del seguente immobile situato in Comune di Carrara (MS), frazione Marina di Carrara località Covetta e più precisamente:-----

- apprezzamento di terreno della superficie complessiva di ca-

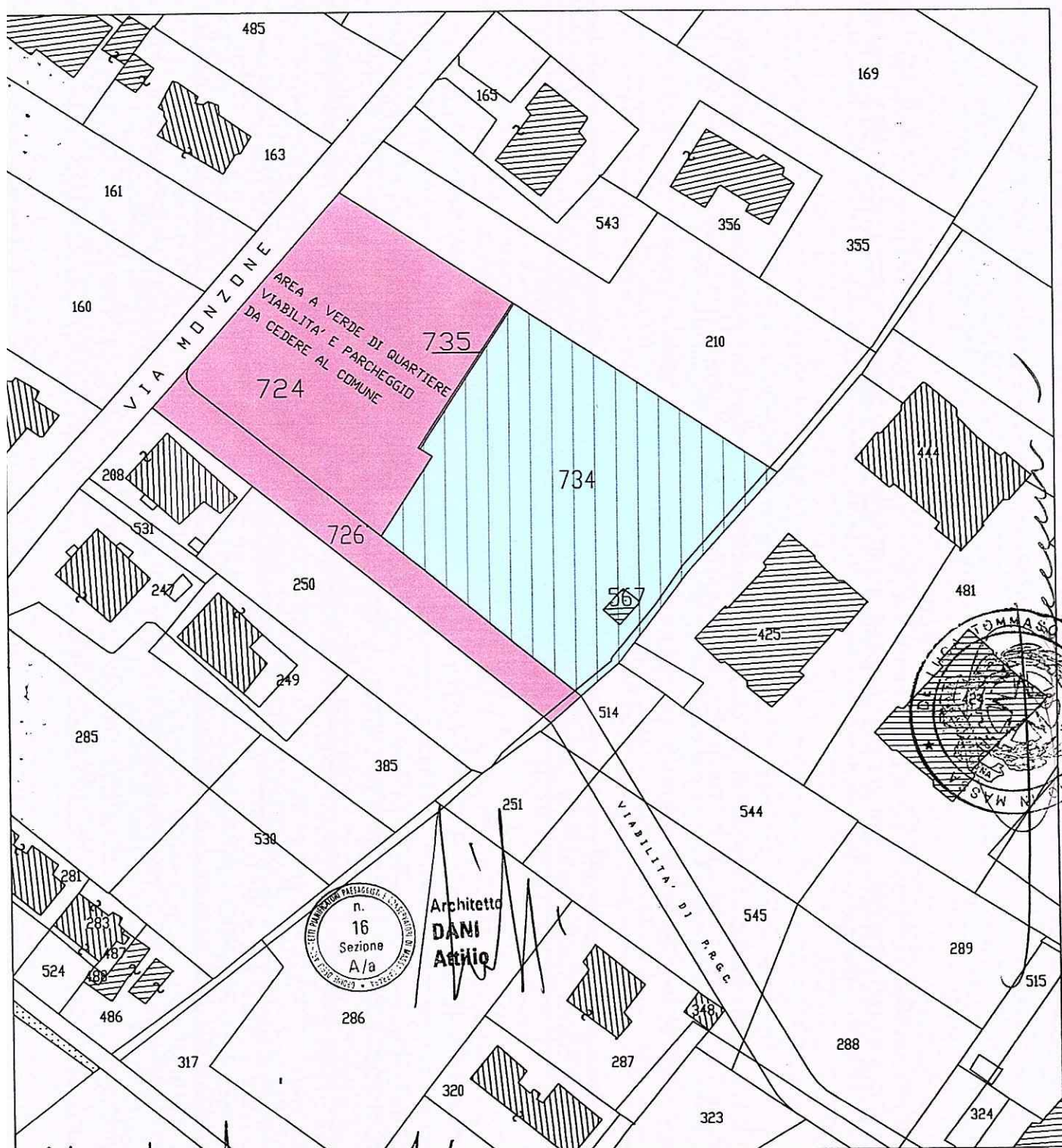
REGISTRATO A MASSA
IL 17 luglio 2007
AL N° 2476



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
ATTO PER gli usi consentiti
dalla legge
MASSA, 17 luglio 2001.



Allegato 'A' all'atto n. 8637 del Rep. e n. 4286 del Racc.



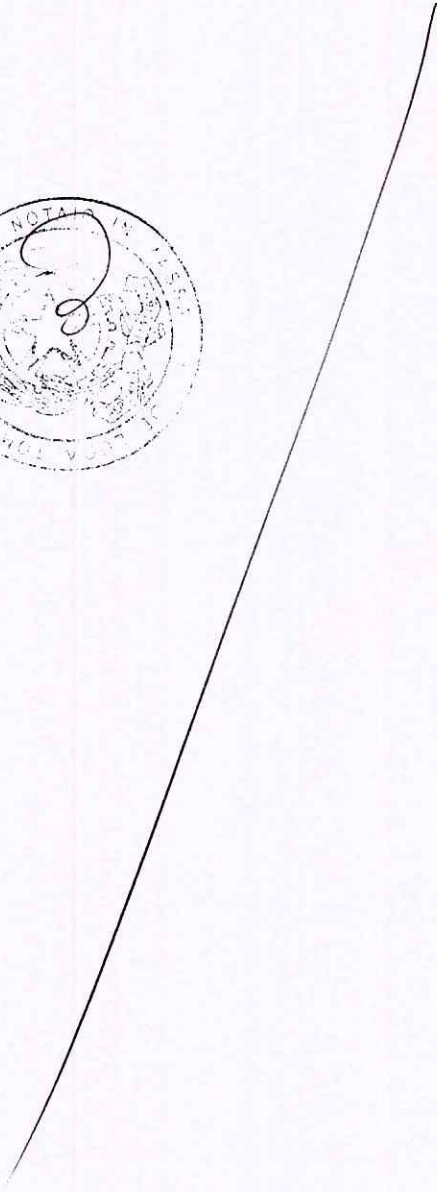
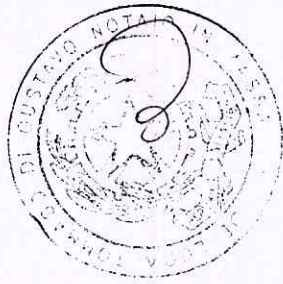
COMUNE DI CARRARA

INTERVENTO DI INTEGRAZIONE URBANA n. 16
Via Monzone - Marina di Carrara
Proprietà: Baldoni Bruno, Flavio, Augusta
e Baldi Giuseppina

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE 1:1000
FOGLIO N° 89 MAPPALE N° 724 - 735 - 734 -
726 - 357
Progettista: Dott. Arch. Attilio Dani

Area da cedere al Comune

Area edificabile



Allegato 'B' all'atto n. 8637 del Rep. e n. 6286 del Racc.

**COMUNE DI CARRARA
SETTORE URBANISTICA**

Prot.n.12087/ 797.

**Certificato di destinazione urbanistica n. 94/CDU/2007
(Art.18 Legge 28 febbraio 1985, n°47)**

Vista la domanda presentata il 06/03/2007 da DIR COSTRUZIONI SRL, nato a ///, il ///, residente in VIA F.LLI COMPAGNI 44 /// (C.F.P.I. 01092220456) con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.18 della Legge 28.2.85 n.47, relativo al terreno in località Avenza distinto in Catasto al fg. 89, mappale/i 724-726-734-735-567, evidenziato in colore Giallo nell'allegata planimetria consegnata in duplice copia,

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune,

SI CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche di questo Comune, riguardanti l'area distinta in Catasto terreni di Carrara, come sopra descritto e come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e controfirma dal sottoscritto, sono le seguenti:

Per effetto del Regolamento Urbanistico modificato con Variante approvata con Delibera di C.C. n° 69 del 05/08/2005:

- Area di Integrazione Urbana (Tit.IV Art.10 + Alleg.D delle NTA) n° 4° Tutti i mappali.

- **Vincoli:** ///

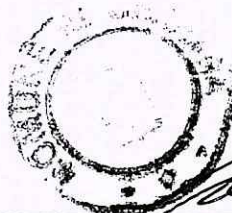
- **Altri Condizionamenti:** ///

Il Presente certificato, compilato in ogni sua parte, viene rilasciato insieme all'allegata planimetria munita di data e timbro d'Ufficio.

Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che l'interessato firmi la dichiarazione di seguito riportata.

Carrara 07/03/2007

Bombardi



Il Dirigente
Bacicalupi Claudio

Il sottoscritto DIR COSTRUZIONI SRL nato a /// il /// C.F. P.I. 01092220456, residente in VIA F.LLI COMPAGNI 44 /// nella qualità di (a) _____ del (b) _____ dichiara formalmente che per l'area sopra specificata, non sono intervenute o adottate modificazioni agli strumenti urbanistici.

Carrara, _____

(firma per esteso)

a) Proprietario, condividendo

b) dell'intera area del certificato, ovvero dell'area di mq. _____ individuata al Catasto al fg. _____ particella _____ di cui all'allegata planimetria e ricompresa nell'area di cui al presente certificato.





CERTIFICAZIONE

Io sottoscritto Dottor **TOMMASO de LUCA**, Notaio in Massa (MS), con studio in Massa in Via Dante Alighieri n. 3, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, certifico

che con atto a mio rogito in data 11 luglio 2007, da registrare nei termini di legge la società "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Savignano sul Panaro (MO), Via Tavoni n. 952, capitale sociale Euro 10.200,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena (MO) 01439020361, iscritta con il n. 215396 di Repertorio Economico Amministrativo, Partita I.V.A. 01439020361 (società che con verbale a mio rogito in data 2 luglio 2007, rep. n. 8575 racc. n. 4.234, da registrare nei termini di legge, ha tra l'altro deliberato di aumentare il capitale sociale da Euro 10.200,00 ad Euro 100.000,00) si è impegnata con il COMUNE DI CARRARA, con sede in Carrara (MS), Piazza Due Giugno n. 1 codice fiscale e partita I.V.A. 00079450458, al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo all'attuazione dell'intervento indicato nel contratto a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto esecutivo approvato dal Comune con delibera della Giunta Comunale n. 637 del 21 dicembre 2006 ed a trasferire successivamente, attraverso idoneo atto pubblico, la porzione di terreno della superficie catastale di metri duemilaquattrocentosessantasei (mq. 2.466) individuata catastalmente con il Foglio 89 mappali numero 724, 726 e 735 entro e non oltre la data di vigenza del permesso di costruire finalizzato all'attuazione dell'intervento di cui sopra e comunque non oltre la presentazione della certificazione di abitabilità.

Il Comune di Carrara si è impegnato una volta divenuto proprietario dell'area in oggetto, in sede di contratto di trasferimento, a costituire a favore della società "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" servitù di passo pedonale carrabile con ogni mezzo e di adeguate dimensioni su detta area, al fine di consentire l'accesso alla residua proprietà dalla Via Monzone; tale passo sarà meglio individuato in sede di contratto di trasferimento al Comune di Carrara della proprietà dei citati mappali numero 724, 726 e 735 del Foglio 89.

Si rilascia, a richiesta degli interessati, in carta libera per uso esente da bollo.

Massa, 11 luglio 2007.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
ATTO PER ...
MASSA, 14 luglio 2007



REPERTORIO N. 8575 RACCOLTA N. 4234
VERBALE DI ASSEMBLEA
REPUBBLICA ITALIANA
L'anno duemilasette
ed il giorno due del mese di luglio
in Carrara (MS), frazione Avenza Via Carlo Sforza n. 9, alle
ore dodici e minuti quaranta
2 luglio 2007
Avanti a me Dottor TOMMASO de LUCA, Notaio in Massa, con stu-
dio in Massa (MS), Via Dante Alighieri n. 3, iscritto nel Col-
legio dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa,
senza la presenza dei testimoni in quanto non richiesti, -----
----- sono personalmente comparsi:-----
- BALDONI BRUNO, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 13 otto-
bre 1928, residente a Savignano sul Panaro (MO), Via Gaetano
Tavoni n. 952, codice fiscale BLD BRN 28R13 G393U, il quale
dichiara di intervenire al presente atto sia in proprio che
quale amministratore unico della società "IMMOBILIARE LA ROSA
- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Savignano
sul Panaro (MO), Via Tavoni n. 952, capitale sociale Euro
10.200,00 interamente versato, codice fiscale e numero di i-
scrizione al Registro delle Imprese di Modena (MO)
01439020361, iscritta con il n. 215396 di Repertorio Economico
Amministrativo, Partita I.V.A. 01439020361 e-----
- BALDONI FLAVIO, nato a Modena (MO) il giorno 14 gennaio
1968, residente a Savignano sul Panaro (MO), Via Gaetano Tavo-
ni n. 780, codice fiscale BLD FLV 68A14 F257K, il quale di-
chiara di intervenire al presente atto sia in proprio che qua-
le procuratore speciale delle signore:-----
BALDI GIUSEPPINA, nata a Costigliole D'Asti (AT) il giorno 3
marzo 1930, residente a Savignano sul Panaro (MO), Via Gaetano
Tavoni n. 952, codice fiscale BLD GPP 30C43 D119M e BALDONI
AUGUSTA, nata a Modena (MO) il giorno 1 maggio 1973, residente
a Savignano sul Panaro (MO), Via Gaetano Tavoni n. 952, codice
fiscale BLD GST 73E41 F257Q, giusta procura speciale a rogito
Notaio Smeraldi Mauro di Vignola in data 20 giugno 2007, rep.
n. 93260, che si allega al presente atto sotto la lettera "A",
per formarne parte integrante e sostanziale, previa lettura da
me Notaio datane ai Componenti.-----
Certo io Notaio dell'identità personale dei Componenti.-----
Stato civile dei signori Baldoni Bruno, Baldoni Flavio, Baldi
Giuseppina, Baldoni Augusta (a dichiarazione dei medesimi, co-
me sopra costituiti):-----
- BALDONI BRUNO celibe -----
- BALDONI FLAVIO coniugato in regime di separazione dei beni -
- BALDI GIUSEPPINA vedova -----
- BALDONI AUGUSTA nubile.-----
A questo punto, a norma del vigente statuto sociale e su desi-
gnazione unanime degli intervenuti, assume la presidenza del-
l'assemblea il signor BALDONI BRUNO e, dichiaratala aperta,



costata e mi fa constatare che l'assemblea stessa è regolarmente costituita per validamente discutere e deliberare sul seguente:-----

ORDINE DEL GIORNO-----

1. Aumento del capitale sociale da Euro 10.200,00 (diecimila-
duecento/00) ad Euro 100.000,00 (centomila/00) e così per Euro
89.800,00 (ottantanove milaottocento/00) in parte da eseguirsi
in denaro senza sovrapprezzo ed in parte mediante conferimento
di bene in natura; deliberazioni inerenti e conseguenti.-----

2. Adeguamento statutario alla nuova normativa societaria.-----
Sempre lo stesso signor BALDONI BRUNO, quale Presidente del-
l'assemblea dichiara:-----

- che risulta presente e/o rappresentato l'intero capitale so-
ciale della società "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPON-
SABILITA' LIMITATA" in persona di esso stesso titolare di una
quota di capitale sociale pari a nominali Euro 3.672,00 (tre-
milaseicentotantadue/00) pari al 36% (trentasei per cento)
nonché degli altri soci signori:-----

- BALDONI FLAVIO, titolare di una quota di capitale sociale
pari a nominali Euro 2.652,00 (duemilaseicentocinquanta-
due/00) pari al 26% (ventisei per cento);-----

- BALDI GIUSEPPINA, titolare di una quota di capitale sociale
pari a nominali Euro 2.652,00 (duemilaseicentocinquanta-
due/00) pari al 26% (ventisei per cento);-----

- BALDONI AUGUSTA, titolare di una quota di capitale sociale
pari a nominali Euro 1.224,00 (milleduecentoventiquattro/00)
pari al 12% (dodici per cento);-----

- che è presente l'organo amministrativo in persona di esso
stesso signor Baldoni Bruno;-----

- che la presente assemblea è pertanto riunita in forma tota-
litaria;-----

- che tutti gli intervenuti si sono dichiarati sufficientemen-
te informati sugli argomenti posti all'ordine del giorno e ne
hanno altresì accettato la discussione.-----

Si passa quindi alla trattazione del primo argomento posto al-
l'Ordine del Giorno.-----

1. Aumento del capitale sociale da Euro 10.200,00 (diecimila-
duecento/00) ad Euro 100.000,00 (centomila/00) e così per Euro
89.800,00 (ottantanove milaottocento/00) in parte da eseguirsi
in denaro senza sovrapprezzo ed in parte mediante conferimento
di bene in natura; deliberazioni inerenti e conseguenti.-----

Il Presidente prendendo la parola sul primo argomento posto
all'Ordine del Giorno, fa presente all'assemblea l'opportunità
di acquisire da parte della società il seguente immobile si-
tuato in Comune di Carrara (MS), frazione Marina di Carrara
località Covetta e più precisamente:-----
- appezzamento di terreno della superficie complessiva di ca-
tastali metri quadrati quattromilanovecentoundici (mq. 4.911)
su cui insiste piccolo manufatto ad uso deposito di solo piano
terra. Confina con fosso mappali numeri 210, 724, 726 e 514,

diligente. Ove il soggetto designato non provveda nel termine
di trenta giorni da quello in cui gli è pervenuta la richie-
sta, la nomina è richiesta al Presidente del Tribunale del
luogo in cui la società ha la sede legale.-----

La sede dell'arbitrato è stabilita, nell'ambito della Provin-
cia in cui ha sede la società, dall'arbitro nominato. L'arbi-
tro procede in via irrituale, con dispensa da ogni formalità
di procedura, e decide secondo diritto entro novanta giorni
dalla nomina, senza obbligo di deposito del lodo, pronuncian-
dosi anche sulle spese dell'arbitrato e sul soggetto o sui
soggetti cui faranno carico le spese dell'arbitrato e sulle
modalità di ripartizione.-----

La presente clausola compromissoria non si applica alle con-
troversie nelle quali la legge prevede l'intervento obligato-
rio del Pubblico Ministero."-----

Il Presidente, proseguendo, fa presente altresì all'assemblea
che gli adeguamenti apportati dalla nuova normativa concernono
principalmente le norme che disciplinano la convocazione e la
tenuta dell'assemblea, il diritto di voto in assemblea, l'am-
ministrazione, la trasferibilità delle quote, il recesso del
socio, i finanziamenti dei soci e la clausola compromissoria.-
Il Presidente invita l'assemblea a deliberare in proposito.---

-----L'assemblea:-----
udita la proposta sopra formulata dal Presidente, dopo ampia
ed idonea discussione, all'unanimità-----

----- D E L I B E R A -----

a) di adottare un nuovo testo dello statuto sociale secondo la
formulazione sopra proposta dal Presidente e da intendersi qui
come integralmente riportata.-----

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la
parola il Presidente dichiara sciolta l'assemblea essendo le
ore tredici e minuti trentacinque.-----

Le spese del presente atto e dipendenti tutte sono a carico
della società.-----

Del presente atto ho dato lettura ai Comparenti, i quali da me
richiesti lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con
me Notaio lo sottoscrivono alle ore tredici e minuti cinquan-
tacinque.-----

Scritto in gran parte con mezzi meccanici da persona di mia
fiducia ed in piccola parte a mano da me Notaio su dieci fogli
per trentotto pagine e parte della pagina trentanove, escluse
le eventuali postille.-----

F.to Baldoni Bruno-----

F.to Flavio Baldoni-----

F.to TOMMASO de LUCA, Notaio-----

ART. 27 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA-----
Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario se nominato o dal notaio.-----
Il verbale deve indicare la data dell'assemblea e, anche in allegato, l'identità dei partecipanti e il capitale rappresentato da ciascuno; deve altresì indicare le modalità e il risultato delle votazioni e deve consentire, anche per allegato, l'identificazione dei soci favorevoli, astenuti o dissenzienti. Nel verbale devono essere riassunte su richiesta dei soci le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno.-----
Il verbale dell'assemblea anche se redatto per atto pubblico deve essere trascritto senza indugio nel libro delle decisioni dei soci.-----
ART. 28 - QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI-----
L'assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale e delibera a maggioranza assoluta. Nei casi previsti dal precedente articolo 23 lettere d., e. ed f. è comunque richiesto il voto favorevole di tanti soci che rappresentino più della metà del capitale sociale.-----
Nel caso di decisione dei soci assunta con consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto, le decisioni sono prese con il voto favorevole dei soci che rappresentino più della metà del capitale sociale.-----
Restano comunque salve le altre disposizioni di legge o del presente statuto che, per particolari decisioni, richiedono diverse specifiche maggioranze.-----
ART. 29 - BILANCIO E UTILI-----
Gli esercizi sociali si chiudono il 31 dicembre di ogni anno.-----
Gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto almeno il 5% (cinque per cento) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale, verranno ripartiti tra i soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta, salvo diversa decisione dei soci.-----
ART. 30 - SCIoglimento E LIQUIDAZIONE-----
La società si scioglie nei casi previsti dalla legge.-----
ART. 31 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA-----
Tutte le controversie che dovessero insorgere tra la società e i soci, ovvero tra i soci medesimi, nonché tra la società e gli eredi del socio defunto o tra questi ultimi e gli altri soci e che abbiano per oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, saranno deferite al giudizio di un Arbitro Unico nominato ad opera del Presidente del Collegio dei Dottori Commercialisti della Provincia ove ha sede la società, da scegliersi fra professionisti iscritti negli Albi degli Avvocati e/o dei Dottori Commercialisti e/o dei Ragionieri e Periti Commerciali e/o degli Arbitri della Camera Arbitrale della Camera di Commercio della stessa Provincia, entro trenta giorni dalla richiesta avanzata in forma scritta dalla parte più

salvo se altri.-----
Detto immobile risulta così censito al N.C.T. del Comune di Carrara (MS):-----
Foglio 89, mappale numero 734, seminativo irriguo di classe seconda, mq. 2.445, RD Euro 22,10 RA Euro 6,95-----
Foglio 89, mappale numero 726, seminativo irriguo di classe seconda, mq. 645, RD Euro 5,83 RA Euro 1,83-----
Foglio 89, mappale numero 735, seminativo irriguo di classe seconda, mq. 10, RD Euro 0,09 RA Euro 0,03-----
Foglio 89, mappale numero 724, seminativo irriguo di classe seconda, mq. 1.811, RD Euro 16,37 RA Euro 5,14-----
ed al N.C.E.U. di detto Comune -----
Foglio 89, mappale numero 567, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, mq. 16, RC Euro 77,68 (manufatto ad uso deposito).-----
Detto immobile è attualmente di proprietà dei signori BALDONI BRUNO, in ragione di una quota di proprietà pari a 6/12 (sei dodicesimi), BALDONI FLAVIO, in ragione di una quota di proprietà pari ad 1/12 (un dodicesimo), BALDI GIUSEPPINA, in ragione di una quota di proprietà pari a 4/12 (quattro dodicesimi) e BALDONI AUGUSTA, in ragione di una quota di proprietà pari ad 1/12 (un dodicesimo).-----
Il Presidente proseguendo riferisce all'assemblea la disponibilità di esso stesso e delle altre persone nominate a cedere detto immobile in società conferendolo in sede di aumento di capitale sociale. Dichiara a tal fine che il valore attribuito a detto immobile è di Euro 651.000,00 (seicentocinquantaunmila/00).-----
Detto complessivo valore di Euro 651.000,00 (seicentocinquantaunmila/00) risulta essere pari a quello risultante dalla relazione redatta ai sensi di legge dal perito Dottor Pezzica Stefano, Dottore Commercialista e Revisore dei Conti, iscritto all'Albo dei Commercialisti di Massa Carrara al n. 99 ed al Registro dei Revisori Contabili al n. 63.608 (Decreto Ministeriale del 26 aprile 1995 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 32 bis del 28 aprile 1995), incaricato di procedere alla valutazione ai sensi del 1° comma dell'articolo 2465 c.c.; relazione asseverata con giuramento, come da verbale ricevuto dal Funzionario di Cancelleria del Tribunale di Massa in data 8 giugno 2007, cron. n. 1686, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane da me Notaio la lettura per espressa e concorde volontà dei Comparenti.-----
Sempre il Presidente proseguendo fa presente che l'acquisizione del detto immobile in sede di aumento di capitale rappresenterebbe un evidente vantaggio economico per la società stessa. Rammenta inoltre all'assemblea la possibilità di acquisire detto immobile in sede di aumento di capitale al netto delle passività derivanti dal contratto di mutuo a mio rogito in data 16 maggio 2007, rep. n. 8289 racc. n. 3980, registrato



a Massa in data 17 maggio 2007 al n. 1373 e garantito da ipoteca iscritta in data 18 maggio 2007 al n. 1334 di formalità, concesso dalla BIPOP CARIRE Società per Azioni ai signori Baldoni Bruno, Baldoni Flavio, Baldi Giuseppina e Baldoni Augusta per Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila/00), mediante accollo da parte della società stessa di detto importo. In tal caso pertanto il valore netto da conferire verrebbe a ridursi da complessivi Euro 651.000,00 (seicentocinquantunomila/00) ad Euro 1.000,00 (mille/00). La restante quota di aumento di capitale invece dovrà eseguirsi in denaro alla scopo di procurare alla società la liquidità necessaria per fare fronte alle imminenti esigenze di cassa.-----

Il Presidente, nella sua qualità di amministratore unico della società, attesta che l'attuale capitale sociale di Euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00) risulta alla data odierna interamente versato ed attualmente esistente.-----

Quindi il Presidente, invita l'assemblea a deliberare su quanto sopra proposto.-----

-----L'assemblea:-----
- udita la proposta sopra formulata dal Presidente, dopo ampia ed idonea discussione, all'unanimità-----

----- DELIBERA -----
1) di aumentare a pagamento il capitale sociale da Euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00) ad Euro 100.000,00 (centomila/00) e così per Euro 89.800,00 (ottantanovemilaottocento/00);-----

2) di stabilire che il deliberato aumento di capitale deve sottoscriversi senza sovrapprezzo entro e non oltre il termine del 31 dicembre 2007 da eseguirsi in parte quanto ad Euro 1.000,00 (mille/00) mediante conferimento in natura del bene immobile sopra descritto nella esposizione del Presidente al netto delle passività derivanti dal sopra citato contratto di mutuo a mio rogito in data 16 maggio 2007, rep. n. 8289 racc. n. 3980, ed in parte quanto ad Euro 88.800,00 (ottantottomilaottocento/00) in denaro secondo le seguenti modalità:-----

- la sottoscrizione deve avvenire mediante dichiarazione scritta da comunicarsi alla società anche a mezzo fax, telefax o raccomandata;-----

- i versamenti di denaro relativi alle effettuate sottoscrizioni devono avvenire nel rispetto dell'attuale normativa.-----

3) di consentire che la parte dell'aumento di capitale non sottoscritta dai soci in proporzione delle partecipazioni da essi possedute sia offerta agli altri soci o a terzi, nel rispetto ovviamente del detto termine di sottoscrizione.-----

4) di delegare all'organo amministrativo, nel rispetto dell'attuale normativa e ferme restando le modalità sopra indicate, ogni potere per il collocamento anche presso gli altri soci o terzi delle quote eventualmente rimaste inoplate ed in generale per provvedere ad ogni adempimento ed espletare ogni formalità per dare piena esecuzione al deliberato aumento.-----

ziale e, qualora lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura dell'oggetto della società, entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; in quest'ultimo caso gli amministratori dovranno segnalare nella relazione prevista dall'art.2428 c.c. le ragioni della dilazione.-----

L'assemblea deve essere convocata dall'organo amministrativo anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nel territorio di un altro stato membro dell'Unione Europea.-----

In caso di impossibilità di tutti gli amministratori o di loro inattività, l'assemblea può essere convocata dal collegio sindacale, se nominato, o anche da un socio.-----

L'assemblea viene convocata con avviso spedito otto giorni o, se spedito successivamente, ricevuto almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza, con lettera raccomandata, ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, fatto pervenire agli aventi diritto al domicilio risultante dai libri sociali.-----

Nell'avviso di convocazione devono essere indicati il giorno, il luogo, l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare. Nell'avviso di convocazione può essere prevista una data ulteriore di seconda convocazione, per il caso in cui nell'adunanza prevista in prima convocazione l'assemblea non risulti legalmente costituita; comunque anche in seconda convocazione valgono le medesime maggioranze previste per la prima convocazione.-----

Anche in mancanza di formale convocazione l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori e i sindaci, se nominati, sono presenti o informati e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento. Se gli amministratori o i sindaci, se nominati, non partecipano personalmente all'assemblea, dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta, da conservarsi agli atti della società, nella quale dichiarano di essere informati della riunione su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.-----

L'assemblea è presieduta dalla persona indicata dagli intervenuti.-----

ART. 26 - DELEGHE-----

Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare anche da soggetto non socio per delega scritta, che deve essere conservata dalla società. Nella delega deve essere specificato il nome del rappresentante con l'indicazione di eventuali facoltà e limiti di subdelega.-----

Se la delega viene conferita per la singola assemblea ha effetto anche per la seconda convocazione.-----

E' ammessa anche una delega a valere per più assemblee, indipendentemente dal loro ordine del giorno.-----

La rappresentanza può essere conferita ad amministratori, ai sindaci o al revisore, se nominati.-----

11

1

1

,

5

•

•



ficato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carrara in data 7 marzo 2007 in base all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni che i signori BALDONI BRUNO, BALDONI FLAVIO, BALDI GIUSEPPINA e BALDONI AUGUSTA, come sopra costituiti, dichiarano tuttora conforme agli strumenti urbanistici non essendo intervenuta dalla data di rilascio del certificato medesimo alcuna modifica degli strumenti stessi.-----

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, le parti, come sopra costituite, dichiarano di essere a perfetta conoscenza che le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni, dichiarando comunque che quanto in oggetto al presente atto non ricade in zona i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco.-----

Il sopra indicato conferimento di bene in natura viene fatto ed accettato a corpo e non a misura con tutti di detto immobili gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui il detto immobile si trova, si possiede e dai signori BALDONI BRUNO, BALDONI FLAVIO, BALDI GIUSEPPINA e BALDONI AUGUSTA, si ha diritto di possedere.-----

Dichiarano e garantiscono i signori BALDONI BRUNO, BALDONI FLAVIO, BALDI GIUSEPPINA e BALDONI AUGUSTA, come sopra costituiti, che l'immobile in oggetto è di loro rispettiva personale ed esclusiva proprietà e disponibilità che non è interessato in alcun modo dalle norme di sanatoria di cui alla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, alla Legge n. 724 del 23 dicembre 1994, alla Legge n. 662 del 23 dicembre 1996 ed alla Legge n. 326 del 24 novembre 2003 e che è libero da pesi, vincoli, oneri, livelli, privilegi fiscali, da tasse ed imposte arretrate, dirette ed indirette, da diritti di prelazione ai sensi delle vigenti leggi in materia, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della sopra citata ipoteca iscritta in data 18 maggio 2007 al n. 1334.-----

In osservanza a quanto disposto dall'art. 40 secondo comma della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modificazioni, i signori BALDONI BRUNO, BALDONI FLAVIO, BALDI GIUSEPPINA e BALDONI AUGUSTA, come sopra costituiti, previo richiamo da parte di me Notaio sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano sotto la loro personale responsabilità che la costruzione del manufatto ad uso deposito come sopra conferito (mappale numero 567) risulta iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967.-----
La società viene immessa nel possesso di quanto conferito da oggi e da oggi pertanto decorreranno a suo favore e carico così gli utili che gli oneri.-----
Ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e degli artt. 2 e 10 del D.lgs. 31 ottobre 1990 n. 347, le parti, come

nistrazione al momento della nomina.-----

ART. 22 - ORGANO DI CONTROLLO-----

la società può nominare il collegio sindacale o il revisore.---

Nei casi previsti dal secondo e terzo comma dell'articolo 2477 c.c., la nomina del collegio sindacale è obbligatoria.-----

Il collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti. Il presidente del collegio sindacale è nominato dai soci, in occasione della nomina dello stesso collegio.-----

Nei casi di obbligatorietà della nomina, tutti i sindaci devono essere revisori contabili, iscritti nel Registro istituito presso il Ministero di Giustizia.-----

Qualora la nomina del Collegio Sindacale non sia obbligatoria per legge si applica il secondo comma dell'art.2397 c.c.-----

I sindaci sono nominati dai soci. Essi restano in carica per tre esercizi e scadono la data della decisione dei soci di approvazione del Bilancio relativo al terzo esercizio della carica. I sindaci sono rieleggibili.-----

Il compenso dei sindaci è determinato dai soci all'atto della nomina, per l'intero periodo della durata del loro ufficio.---

I sindaci possono essere revocati solo per giusta causa e con decisione dei soci. La decisione di revoca deve essere approvata con decreto del Tribunale, sentito l'interessato.-----

Il Collegio Sindacale ha i doveri ed i poteri di cui agli artt.2403 e 2403 bis c.c. ed esercita il controllo contabile della società.-----

Si applicano le disposizioni di cui agli artt.2406, 2407 e 2408 comma primo c.c.-----

Delle riunioni del collegio deve redigersi verbale, che deve essere trascritto nel libro delle decisioni del Collegio Sindacale e sottoscritto dagli intervenuti; le deliberazioni del Collegio Sindacale devono essere prese a maggioranza assoluta dei presenti.-----

Il sindaco dissenziente ha diritto di far iscrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.-----

I sindaci devono assistere alle adunanze delle assemblee dei soci, alle adunanze del Consiglio di Amministrazione e del comitato esecutivo.-----

Il Collegio dei Sindaci deve riunirsi almeno ogni novanta giorni.-----

Qualora, in alternativa al Collegio Sindacale e fuori dei casi di obbligatorietà dello stesso, la società nomini per il controllo contabile un revisore, questi deve essere iscritto al registro istituito presso il Ministero di Giustizia. Si applicano al Revisore tutte le norme previste per lo stesso in materia di Società per Azioni.-----

ART. 23 - DECISIONI DEI SOCI-----

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, dal presente statuto, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approva-

può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. In questo caso si applicano le disposizioni contenute nei commi terzo, quinto e sesto dell'articolo 2381 c.c. Non possono essere delegate le attribuzioni indicate nell'articolo 2475, comma quinto c.c.--- Nel caso di nomina di più amministratori, al momento della nomina i poteri di amministrazione possono essere attribuiti agli stessi congiuntamente, disgiuntamente o a maggioranza, ovvero alcuni poteri di amministrazione possono essere attribuiti in via disgiunta e altri in via congiunta. In mancanza di qualsiasi precisazione nell'atto di nomina, in ordine alle modalità di esercizio dei poteri di amministrazione, detti poteri si intendono attribuiti agli amministratori congiuntamente tra loro.-----

Nel caso di amministrazione congiunta, i singoli amministratori non possono compiere alcuna operazione, salvi i casi in cui si renda necessario agire con urgenza per evitare un danno alla società.-----

Possono essere nominati direttori, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.-----

Qualora l'amministrazione sia affidata disgiuntamente a più amministratori, in caso di opposizione di un amministratore all'operazione che un altro intende compiere, competenti a decidere sull'opposizione sono i soci.-----

ART. 20 - RAPPRESENTANZA-----

L'amministratore unico ha la rappresentanza della società.----- In caso di nomina del consiglio di amministrazione, la rappresentanza della società spetta al presidente del consiglio di amministrazione ed ai singoli consiglieri delegati, se nominati.-----

Nel caso di nomina di più amministratori, la rappresentanza della società spetta agli stessi congiuntamente o disgiuntamente, allo stesso modo in cui sono stati attribuiti in sede di nomina i poteri di amministrazione.----- La rappresentanza della società spetta anche ai direttori, agli institori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.-----

ART. 21 - COMPENSI DEGLI AMMINISTRATORI-----

Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.----- I soci possono inoltre assegnare agli amministratori un'indennità annuale in misura fissa, ovvero un compenso proporzionale agli utili netti di esercizio, nonché determinare un'indennità per la cessazione dalla carica e deliberare l'accantonamento per il relativo fondo di quiescenza con modalità stabilite con decisione dei soci.----- In caso di nomina di un comitato esecutivo o di consiglieri delegati, il loro compenso è stabilito dal consiglio di ammi-

sopra costituite, dichiarano e riconoscono che la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è di Euro 1.000,00 (mille/00).----- I signori BALDONI BRUNO, BALDONI FLAVIO, BALDI GIUSEPPINA e BALDONI AUGUSTA, come sopra costituiti, rinunciano per quanto necessario ad ogni e qualsiasi ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità al riguardo.-----

Ad integrale liberazione dell'intero aumento come sopra sottoscritto i signori BALDONI FLAVIO, BALDI GIUSEPPINA e BALDONI AUGUSTA, come sopra costituiti, dichiarano di aver versato nelle casse sociali, come lo stesso Presidente espressamente dichiara e riconosce, le seguenti rispettive rimanenti somme in denaro:-----

- BALDONI FLAVIO per un importo di Euro 43.092,67 (quarantatremlanovantadue/67) a mezzo n. 1 (uno) assegno di conto corrente bancario con clausola di non trasferibilità all'ordine della società stessa n. 2005024072-12 tratto in data 1 luglio 2007 sul c.c. n. 1726341 in essere presso la Unicredit PB S.p.A. Filiale di Torino ABI 3223 CAB 01000 -----

- BALDI GIUSEPPINA per un importo di Euro 1186,66 (millecentottantasei/66) a mezzo n. 1 (uno) assegno di conto corrente bancario con clausola di non trasferibilità all'ordine della società stessa n. 3110141895-03 tratto in data 1 luglio 2007 sul c.c. n. 512167 in essere presso la Unicredit Banca S.p.A. Filiale di Vignola ABI 2008 CAB 67070-----

- BALDONI AUGUSTA per un importo di Euro 44.520,67 (quarantaquattromilacinquecentoventi/67) a mezzo n. 1 (uno) assegno di conto corrente bancario con clausola di non trasferibilità all'ordine della società stessa n. 2005024071-11 tratto in data 1 luglio 2007 sul c.c. n. 1726341 in essere presso la Unicredit PB S.p.A. Filiale di Torino ABI 3223 CAB 01000. -----

In dipendenza di quanto sopra, come lo stesso Presidente dichiara, l'attuale capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila/00) risulta sottoscritto e versato dai soci nelle seguenti rispettive proporzioni:-----

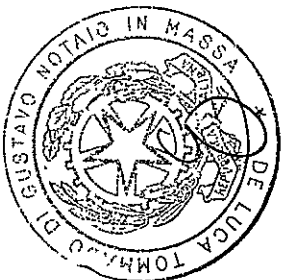
- BALDONI BRUNO, titolare di una quota di nominali Euro 4.172,00 (quattromilacentosettantadue/00);-----

- BALDONI FLAVIO, titolare di una quota di nominali Euro 45.828,00 (quarantacinquemilaottocentoventotto/00);-----

- BALDI GIUSEPPINA, titolare di una quota di nominali Euro 4.172,00 (quattromilacentosettantadue/00);-----

- BALDONI AUGUSTA, titolare di una quota di nominali Euro 45.828,00 (quarantacinquemilaottocentoventotto/00).-----

Le parti, come sopra costituite, previo richiamo da parte di me Notaio sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248



e così come modificato dall'art. 1 comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, dichiarano sotto la loro esclusiva responsabilità:-----

a) che il conferimento dell'immobile in oggetto è avvenuto in sede di aumento di capitale e pertanto senza pagamento di alcun corrispettivo in denaro; -----
b) che per la conclusione del presente atto non si sono avvalse di mediatori.-----

5) di rinviare la modifica dell'articolo del vigente statuto sociale riguardante il capitale sociale unitamente alla deliberazione inerente l'adozione di un nuovo statuto posto al secondo argomento dell'ordine del giorno.-----

Si passa quindi alla trattazione del secondo argomento posto all'Ordine del Giorno.-----

2. Adeguamento statutario alla nuova normativa societaria.-----

Il Presidente, in occasione dell'entrata in vigore del D.lgs. 17 Gennaio 2003 numero 6, fa presente l'opportunità di procedere in questa sede all'adeguamento dello statuto della società alle inderogabili norme di legge.-----

A tal fine il Presidente illustra all'assemblea il testo del nuovo statuto sociale che, composto di numero trentuno (31) articoli, coordinato con la modificazione testè deliberata, viene nella sua integrale formulazione qui di seguito riportato:-----

-----" STATUTO SOCIALE -----

ART. 1 - DENOMINAZIONE-----

E' costituita la società a responsabilità limitata sotto la denominazione sociale: "IMMOBILIARE LA ROSA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA".-----

ART. 2 - OGGETTO-----

La società ha per oggetto:-----

a) l'acquisto, la vendita e la permuta di beni immobili d'ogni natura, l'eventuale loro gestione, la locazione e l'affitto di immobili, la costruzione di case e di edifici in genere per conto proprio o di terzi, l'assunzione di lavori in appalto, l'esecuzione di lavori in economia e per conto terzi; può procedere a demolizioni, ampliamenti, ricostruzioni, sopraelevazioni di fabbricati ed a qualsiasi attività edilizia o ad altra attività, insomma, che abbia attinenza con l'edilizia in genere, sia pubblica che privata;-----

b) l'acquisto e la vendita di partecipazioni azionarie e non, in società di qualunque tipo, aventi finalità immobiliari o finanziarie, il finanziamento ed il coordinamento tecnico e gestionale delle società od enti nei quali partecipa; la compravendita, la permuta, la gestione, il collocamento ed il riporto di azioni, obbligazioni, titoli pubblici e privati in genere; la concessione di fidejussioni, avalli, ipoteche, pegni e garanzie in genere, sia personali che reali, nell'interesse e a favore di terzi.-----
Essa può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali

bilancio e dei progetti di fusione e scissione, il consiglio di amministrazione deve deliberare in adunanza collegiale.---
In questo caso il presidente convoca il consiglio di amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché tutti gli amministratori siano adeguatamente informati sulle materie da trattare.-----

La convocazione avviene mediante avviso spedito a tutti gli amministratori, sindaci effettivi e revisore, se nominati, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, almeno tre giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima.-----

Nell'avviso vengono fissati la data, il luogo e l'ora della riunione, nonché l'ordine del giorno.-----

Il consiglio si raduna presso la sede sociale o anche altrove, purché in Italia, o nel territorio di un altro stato membro dell'Unione Europea.-----

Le adunanze del consiglio e le sue deliberazioni sono valide, anche senza convocazione formale, quando intervengono tutti i consiglieri in carica ed i sindaci effettivi se nominati.-----

Le riunioni del consiglio di amministrazione si possono svolgere anche per audioconferenza o videoconferenza, alle seguenti condizioni di cui si darà atto nei relativi verbali:-----

a. che siano presenti nello stesso luogo il presidente ed il segretario della riunione, se nominato, che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale, dovendosi ritenere svolta la riunione in detto luogo;-----

b. che sia consentito al presidente della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione;-----

c. che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione;-----

d. che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti.-----

Per la validità delle deliberazioni del consiglio di amministrazione, assunte con adunanza dello stesso, si richiede la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica; le deliberazioni sono prese con la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. In caso di parità di voti, la proposta si intende respinta.-----

Delle deliberazioni della seduta si redigerà un verbale firmato dal presidente e dal segretario se nominato che dovrà essere trascritto nel libro delle decisioni degli amministratori.-----

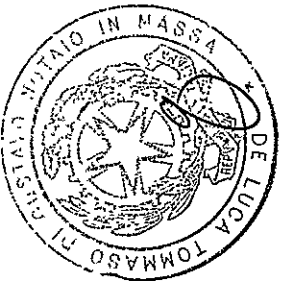
ART. 19 - POTERI DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO-----
L'organo amministrativo ha tutti i poteri per l'amministrazione della società.-----

In sede di nomina possono tuttavia essere indicati limiti ai poteri degli amministratori.-----

Nel caso di nomina del consiglio di amministrazione, questo

Gli amministratori possono essere anche non soci.-----
Si applica agli amministratori il divieto di concorrenza di
cui all'articolo 2390 c.c.-----
**ART. 15 - ATTRIBUZIONE DI PARTICOLARI DIRITTI AMMINISTRATIVI A
SINGOLI SOCI**-----
Non sono attribuiti particolari diritti amministrativi a sin-
goli soci.-----
ART. 16 - DURATA DELLA CARICA, REVOCA, CESSAZIONE-----
Gli amministratori restano in carica fino a revoca o dimissio-
ni o per il periodo determinato dai soci al momento della no-
mina. Gli amministratori sono rieleggibili.-----
La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha
effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è
stato ricostituito.-----
Salvo quanto previsto al successivo comma, se nel corso del-
l'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori gli al-
tri provvedono a sostituirli; gli amministratori così nominati
restano in carica sino alla prossima assemblea.-----
Nel caso di nomina del consiglio di amministrazione, se per
qualsiasi causa viene meno la metà dei consiglieri, in caso di
numero pari, o la maggioranza degli stessi, in caso di numero
dispari, si applica l'articolo 2386 c.c.-----
ART. 17 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE-----
Qualora non vi abbiano provveduto i soci al momento della no-
mina, il consiglio di amministrazione elegge fra i suoi membri
un presidente.-----
Le decisioni del consiglio di amministrazione, salvo quanto
previsto al successivo articolo 18, possono essere adottate
mediante consultazione scritta, ovvero sulla base del consenso
espresso per iscritto. In tal caso dai documenti sottoscritti
dagli amministratori devono risultare con chiarezza l'argomen-
to oggetto della decisione ed il consenso alla stessa.-----
La procedura di consultazione scritta, o di acquisizione del
consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari
vincoli purché sia assicurato a ciascun amministratore il di-
ritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti
gli aventi diritto adeguata informazione.-----
La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di
un unico documento ovvero di più documenti che contengano il
medesimo testo di decisione da parte della maggioranza degli
amministratori.-----
Il procedimento deve concludersi entro dieci giorni dal suo
inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisio-
ne.-----
Le decisioni degli amministratori devono essere trascritte
senza indugio nel libro delle decisioni degli amministratori.-
ART. 18 - ADUNANZE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE-----
In caso di richiesta di due o più amministratori e comunque in
caso di decisioni che riguardano l'aumento del capitale ai
sensi dell'articolo 2481 c.c. ovvero in caso di redazione del

finanziarie, mobiliari ed immobiliari, ritenute dal Consiglio
di Amministrazione o dall'Amministratore Unico necessarie od
utili per il conseguimento dell'oggetto sociale; può anche as-
sumere, sia direttamente che indirettamente, interessenze a
partecipazioni in altre società o imprese aventi oggetto ana-
logo o affine o connesso al proprio.-----
ART. 3 - SEDE-----
La società ha sede in Savignano sul Panaro (MO).-----
ART. 4 - DURATA-----
La durata della società è stabilita sino al 31 dicembre 2050.
ART. 5 - CAPITALE-----
Il capitale sociale è di Euro 100.000,00 (centomila/00), divi-
so in quote come per legge.-----
Per le decisioni di aumento e riduzione del capitale sociale
si applicano gli articoli 2481 e seguenti del c.c.-----
Salvo il caso di cui all'articolo 2482 ter c.c., gli aumenti
del capitale possono essere attuati anche mediante offerta di
partecipazioni di nuova emissione a terzi; in tal caso, spetta
ai soci che non hanno concorso alla decisione il diritto di
recesso a norma dell'articolo 2473 c.c.-----
Nel caso di riduzione per perdite che incidono sul capitale
sociale per oltre un terzo, può essere omesso il deposito
presso la sede sociale della documentazione prevista dall'ar-
ticolo 2482-bis, comma secondo c.c., in previsione dell'assem-
blea ivi indicata.-----
La società potrà acquisire dai soci versamenti e finanziamen-
ti, a titolo oneroso o gratuito, con o senza obbligo di rim-
borso, nel rispetto delle normative vigenti, con particolare
riferimento a quelle che regolano la raccolta di risparmio tra
il pubblico.-----
ART. 6 - DOMICILIAZIONE-----
Il domicilio dei soci, degli amministratori, dei sindaci e del
revisore, se nominati, per i loro rapporti con la società, è
quello che risulta dai libri sociali.-----
ART. 7 - TRASFERIMENTO DELLE PARTECIPAZIONI PER ATTO TRA VIVI-
Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra
vivi.-----
In caso di trasferimento a titolo oneroso a favore di persone
diverse dai soci agli altri soci regolarmente iscritti nel li-
bro soci spetta il diritto di prelazione per l'acquisto.-----
A tal fine, il socio che intenda alienare tutte o parte delle
proprie quote dovrà darne comunicazione agli altri soci con
raccomandata A/R senza busta, indicando:-----
a) le generalità di esso socio alienante;-----
b) il valore della quota ceduta e la percentuale sull'intero
capitale sociale;-----
c) il corrispettivo e le relative modalità di pagamento;-----
d) l'indicazione del terzo acquirente;-----
e) l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione;-----
f) il termine entro il quale esercitare il diritto di prela-



zione, non inferiore a 30 giorni;-----
g) le altre condizioni eventualmente previste per l'alienazio-
ne;-----
ciascun socio potrà rendersi acquirente delle quote offerte in
proporzione delle quote possedute, in modo da lasciare immuta-
to il preesistente rapporto di partecipazione nel capitale so-
ciale.-----

Il socio che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà
darne comunicazione al socio alienante entro il termine pre-
visto nella comunicazione e, solo in mancanza, le stesse sa-
ranno trasferibili per atto tra vivi anche a terzi.-----

ART. 8 - MORTE DEL SOCIO-----
Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per successio-
ne a causa di morte.-----

ART. 9 - RECESSO-----
Il diritto di recesso compete ai soci nelle ipotesi previste
dalla legge.-----

Il socio che intende recedere dalla società deve darne comuni-
cazione all'organo amministrativo mediante lettera inviata con
raccomandata con ricevuta di ritorno.-----

La raccomandata deve essere inviata entro 15 (quindici) giorni
dall'iscrizione nel registro imprese o, se non prevista, dalla
trascrizione nel libro delle decisioni dei soci della decisio-
ne che lo legittima, con l'indicazione delle generalità del
socio recedente, del domicilio per le comunicazioni inerenti
al procedimento.-----

Se il fatto che legittima il recesso è diverso da una decisio-
ne, esso può essere esercitato non oltre trenta giorni dalla
sua conoscenza da parte del socio.-----

L'organo amministrativo è tenuto a comunicare ai soci i fatti
che possono dare luogo all'esercizio del recesso entro 15
(quindici) giorni dalla data in cui ne è venuto esso stesso a
conoscenza.-----

Il recesso si intende esercitato il giorno in cui la comunica-
zione è pervenuta alla sede della società.-----
Dell'esercizio del diritto di recesso deve essere fatta anno-
tazione nel libro dei soci.-----

Il recesso non può essere esercitato e, se già esercitato, è
privo di efficacia se, entro novanta giorni dall'esercizio del
recesso, la società revoca la delibera che lo legittima ovvero
se è deliberato lo scioglimento della società.-----

ART. 10 - ESCLUSIONE-----
Non sono previste specifiche ipotesi di esclusione del socio
per giusta causa.-----

ART. 11 - LIQUIDAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI-----
Nelle ipotesi previste dagli articoli precedenti, le parteci-
pazioni saranno rimborsate al socio o ai suoi eredi in propor-
zione del patrimonio sociale.-----
Il patrimonio della società è determinato dall'organo ammini-
strativo, sentito il parere dei sindaci e del revisore, se no-

“ ”
“ ”
“ ”
“ ”

minati, tenendo conto del valore di mercato della partici-
pazione riferito al momento di efficacia del recesso, ovvero al
momento in cui si è verificata o è stata decisa l'esclusione.-
Ai fini della determinazione del valore di mercato occorre a-
ver riguardo alla consistenza patrimoniale della società e al-
le sue prospettive reddituali.-----

In caso di disaccordo, la valutazione delle partecipazioni,
secondo i criteri sopra indicati, è effettuata, tramite rela-
zione giurata, da un esperto nominato dal Tribunale nella cui
circoscrizione si trova la sede della società, che provvede
anche sulle spese, su istanza della parte più diligente. Si
applica il primo comma dell'articolo 1349 c.c.-----

Il rimborso delle partecipazioni deve essere eseguito entro
sei mesi dall'evento dal quale consegue la liquidazione.-----
Il rimborso può avvenire mediante acquisto da parte degli al-
tri soci proporzionalmente alle loro partecipazioni o da parte
di un terzo concordemente individuato dai soci medesimi.-----

Qualora ciò non avvenga, il rimborso è effettuato utilizzando
riserve disponibili o in mancanza riducendo il capitale socia-
le corrispondentemente; qualora dette alternative non risulti-
no praticabili la società si scioglie ai sensi dell'art.2484
comma primo C.C.-----

ART. 12 - UNICO SOCIO-----
Quando l'intera partecipazione appartiene ad un solo socio o
muta la persona dell'unico socio, gli amministratori devono
effettuare gli adempimenti previsti ai sensi dell'articolo
2470 c.c.-----

ART. 13 - SOGGEZIONE AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E CONTROLLO-----
La società deve indicare l'eventuale propria soggezione al-
l'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e
nella corrispondenza, nonché mediante iscrizione, a cura degli
amministratori, presso la sezione del registro delle imprese
di cui all'articolo 2497 bis, comma secondo c.c.-----

ART. 14 - AMMINISTRATORI-----
La società può essere amministrata, alternativamente, su deci-
sione dei soci in sede della nomina:-----

a. da un amministratore unico;-----
b. da un consiglio di amministrazione composto da due o più
membri, secondo il numero determinato dai soci al momento del-
la nomina;-----
c. da due o più amministratori con poteri congiunti, disgiunti
o da esercitarsi a maggioranza.-----

Qualora vengano nominati due o più amministratori senza alcuna
indicazione relativa alle modalità di esercizio dei poteri di
amministrazione, si intende costituito un consiglio di ammini-
strazione.-----

Per organo amministrativo si intende l'amministratore unico,
oppure il consiglio di amministrazione, oppure l'insieme di
amministratori cui sia affidata congiuntamente o disgiuntamen-
te l'amministrazione.-----