

**Società Civile Immobiliare .....**

**Al capitale di ..... €**

**Sede legale: .....**

**RCS.....**

**TRA I SOTTOSCRITTI**

Sig. .... nato il ..... a  
....., residente a .....  
via ....., n. ....

Professione: .....

Stato civile: .....

Nazionalità: .....

Sig. .... nato il ..... a  
....., residente a .....  
via ....., n. ....

Professione: .....

Stato civile: .....

Nazionalità: .....

Sig. .... nato il ..... a  
....., residente a .....  
via ....., n. ....

Professione: .....

Stato civile: .....

Nazionalità: .....

Si è convenuto di stabilire come segue lo Statuto della Società immobiliare che essi hanno convenuto di costituire.

## **Titolo Primo**

### **FORMA - OGGETTO - DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA**

#### **Articolo 1: - Forma**

È formato tra i presenti, tra i proprietari delle parti qui di seguito create e da quelle che potranno esserlo successivamente, una Società civile retta dalle disposizioni del titolo 9 del libro III del codice civile e dai testi d'applicazione susseguenti, come anche dal presente statuto.

#### **Articolo 2: - Oggetto**

La Società ha per oggetto la proprietà, la gestione e più generalmente l'affitto, la locazione sotto qualsiasi forma d'immobili che la Società si propone d'acquistare e qualunque operazione finanziaria, mobiliare o immobiliare di carattere puramente civile che si ricollega all'oggetto sociale.

#### **Articolo 3: - Denominazione**

La Società prende per denominazione:

SCI.....

In tutti gli atti e documenti che la Società emana e che sono destinati a terzi, la denominazione deve essere preceduta o seguita, in maniera leggibile, una volta almeno dalle parole "Società civile" seguita dall'indicazione del capitale sociale.

#### **Articolo 4: - Sede legale**

La sede legale è fissata a .....

Non potrà essere fissata altrove se non per una decisione straordinaria dei soci rappresentanti almeno i due terzi del capitale sociale.

### **Articolo 5: – Durata**

La durata della Società è fissata a novantanove anni a far data dalla sua immatricolazione al registro del commercio e delle Società, salvo il caso di scioglimento anticipato o di proroga.

La durata della Società può essere prorogata una o più volte, senza che ogni proroga possa superare novantanove anni.

Un anno almeno prima della data di scadenza della Società, i soci devono essere consultati allo scopo di decidere se la Società deve essere prorogata. La decisione è presa all'unanimità.

La Società non è sciolta per il decesso, l'insolvenza, il fallimento, la bancarotta, la liquidazione o la regolazione giudiziaria di un socio.

## **Titolo secondo**

### **APPORTI - CAPITALE SOCIALE - PARTI SOCIALI**

### **Articolo 6: – Apporti**

Gli apporti fatti dai soci sono i seguenti:

Il Sig. .... apporta alla Società una somma di  
.....€ in contanti.

Il Sig. .... apporta alla Società una somma di  
.....€ in contanti.

Il Sig. .... apporta alla Società una somma di  
.....€ in contanti.

Questa somma sarà depositata successivamente su un conto aperto a nome della Società alla Banca ..... su richiesta dell'Amministratore.

### **Articolo 7: – Capitale Sociale. Quote**

È diviso in ..... quote, di  
..... € ciascuna.

Questo capitale sociale è ripartito nel modo seguente:

Il Sig. .... detiene  
..... quote.

Il Sig. .... detiene  
..... quote.

Il Sig. .... detiene  
..... quote.

Totale di ..... quote.

### **Articolo 8: – Aumento e riduzione del capitale sociale**

Il capitale sociale potrà essere aumentato in una o più volte, in virtù di una decisione presa dai soci, conformemente all'articolo 20 del presente statuto, in particolare mediante la creazione di nuove quote attribuite in cambio di apporti in natura o di apporti in contanti, questi ultimi potendo essere liberati per compensazione con dei crediti liquidi ed esigibili sulla Società; gli assegnatari delle nuove quote, se non sono già soci, devono essere formalmente accettati dai soci stessi.

Il capitale potrà anche in qualsiasi momento essere ridotto sia per restituzione degli apporti fatti, sia per dei rimborsi uguali su tutte le quote, o per acquisto e annullamento di quote, il tutto per decisione collettiva dei soci, conformemente all'articolo 20 dello statuto.

### **Articolo 9: – Rappresentazione delle quote**

Le quote non possono essere rappresentate da titoli negoziabili.

I diritti di ogni socio nella Società risultano solamente dal presente, degli atti modificativi successivi e dalle cessioni di quote regolarmente consentite, constatate e pubblicate.

### **Articolo 10: - Cessione di quote tra vivi**

#### **1) Accettazione**

Le quote sono liberamente cedibili tra soci. E se non possono essere cedute a titolo oneroso o gratuito, chiunque ne sia il cessionario, ivi compreso il congiunto, ascendente o discendente del cedente che con il consenso dei soci che rappresentano almeno i due terzi delle quote; questa maggioranza essendo determinata tenendo conto della persona e delle quote del cedente.

Le disposizioni degli articoli 1861 a 1864 si applicano.

#### **2) Constatazione delle cessioni delle quote**

La cessione delle quote deve essere constatata per iscritto. Essa non è opponibile alla Società se non dopo essere stata notificata a quest'ultima o accettata dalla stessa in un atto autentico conformemente all'articolo 1690 del codice civile.

### **Articolo 11: - Decesso o ritiro di un socio**

#### **1) Decesso di un socio**

La Società non è sciolta per il decesso di uno dei suoi soci ma continua tra i soci superstiti e gli eredi o aventi diritto del socio deceduto su riserva della loro accettazione. Questi ultimi devono giustificare della loro qualità nei tre mesi dal decesso mediante la produzione dell'atto di notorietà o dell'estratto di un intitolato d'inventario.

#### **2) Ritiro di un socio**

Senza pregiudizio dei diritti dei terzi, un socio può ritirarsi totalmente o parzialmente dalla Società previa autorizzazione data all'unanimità dagli altri soci. Il ritiro potrà ugualmente essere autorizzato, per giusti motivi, da una decisione di giustizia. Verrà fatta applicazione delle disposizioni dell'articolo 1843 - 4 del codice civile.

### **Articolo 12: - Diritti attribuiti alle quote**

Ogni quota conferisce un diritto uguale negli utili della Società e in tutto l'attivo sociale.

I diritti e obblighi attribuiti alle quote li seguono in qualunque mano che esse passino. La proprietà di una quota comporta di pieno diritto adesione allo statuto e alle decisioni regolarmente prese dai soci.

Ogni quota è indivisibile nei confronti della Società. I comproprietari indivisi sono tenuti, per l'esercizio dei loro diritti, a farsi rappresentare da un mandatario unico, scelto tra i comproprietari indivisi o al di fuori di essi.

Se una quota è gravata da un usufrutto, il diritto di voto appartiene all'usufruttuario per ogni decisione che non comporti modifica dello statuto.

Gli eredi, aventi diritto o creditori di un socio non possono, in nessun modo, richiedere l'apposizione di sigilli sui beni e carte della Società, domandarne la divisione o la vendita all'asta, né ingerirsi in alcuna maniera negli atti della sua amministrazione.

#### **Articolo 13: - Responsabilità dei soci**

Nei confronti dei terzi, ciascun socio non è tenuto illimitatamente dei debiti sociali che nella proporzione del numero di quote che egli possiede alla data dell'esigibilità o al giorno del fallimento; conformemente alle disposizioni dell'articolo 1857 del codice civile. Inoltre, sarà fatta applicazione degli articoli 1858-1859-1860 del codice civile.

### **Titolo Terzo**

#### **AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA'**

#### **Articolo 14: - Amministrazione: nomina e durata delle funzioni**

La Società è amministrata da uno o più Amministratori, soci o non soci, persone fisiche o no, designati da una decisione collettiva dei soci rappresentanti più della metà del capitale sociale.

Il Sig. .... è nominato Amministratore della Società civile immobiliare per una durata illimitata. Nel presente statuto egli/ella dichiara di accettare queste funzioni e di non essere assoggettata a nessuna misura che può interdirla l'esercizio.

#### **Articolo 15: - Poteri dell'Amministratore**

Nei rapporti tra soci, l'Amministratore può compiere tutti gli atti di gestione che richiede l'interesse della Società.

Nei rapporti con i terzi, l'Amministratore gode dei poteri i più estesi per agire nel nome della Società e fare o autorizzare tutti gli atti e operazioni che entrino nell'oggetto sociale.

In caso di pluralità di Amministratori, ciascuno esercita separatamente questi poteri, salvo il diritto di ciascuno di essi di opporsi a un'operazione prima che essa non sia conclusa. Ma l'opposizione formata da un Amministratore agli atti di un altro Amministratore è senza effetti nei confronti dei terzi a meno che non sia stabilito che essi ne hanno avuto conoscenza.

L'Amministratore può, sotto la propria responsabilità personale conferire qualunque sorta di procura.

#### **Articolo 16: - Responsabilità dell'Amministratore**

Indipendentemente dalla responsabilità in cui incorre se egli è socio, ogni Amministratore è responsabile individualmente verso la Società e verso i terzi, sia delle infrazioni alle leggi e regolamenti, sia della violazione dello statuto, sia delle colpe commesse nella gestione.

Se più Amministratori hanno partecipato agli stessi fatti, la loro responsabilità è solidale nei confronti dei terzi e dei soci. Tuttavia nei loro rapporti tra di loro, il Tribunale determina il contributo di ciascuno nella riparazione del danno.

### **Titolo Quarto** **DECISIONI COLLETTIVE**

#### **Articolo 17: - Oggetto**

Le decisioni collettive dei soci hanno per oggetto l'approvazione del bilancio, l'autorizzazione agli Amministratori per le operazioni che eccedono i loro poteri, la nomina e la revoca degli Amministratori e la modifica dello statuto.

#### **Articolo 18: - Modi di consultazione**

La volontà dei soci si esprime mediante decisioni collettive che obbligano i soci anche assenti, dissidenti, o incapaci.

Queste decisioni possono risultare sia da un'assemblea generale sia dal consenso di tutti i soci espresso in un atto.

#### **Articolo 19: - Decisioni collettive ordinarie**

Sono qualificate ordinarie le decisioni dei soci che non concernono né le modifiche statutarie, né l'accettazione di nuovi soci.

Le decisioni collettive ordinarie devono, per essere valide, essere adottate da uno o più soci rappresentanti più della metà del capitale sociale. Se questa maggioranza non è raggiunta, le decisioni sono, su seconda convocazione, prese alla maggioranza dei voti emessi qualunque sia la proporzione del capitale presente o rappresentato. Tuttavia la maggioranza è irriducibile se si tratta di votare sulla nomina o la revoca dell'Amministratore.

#### **Articolo 20: - Decisioni collettive straordinarie**

Sono qualificate come straordinarie le decisioni dei soci che comportano l'accettazione di nuovi soci o modificative dello statuto.

Le decisioni straordinarie possono essere validamente prese solo se esse sono adottate:

- all'unanimità se si tratta di cambiare la nazionalità della Società o di aumentare gli impegni dei soci o di trasformare la Società in una forma di Società nella quale i soci vedono la loro responsabilità aggravata;
- con il consenso dei soci rappresentanti almeno i due terzi del capitale sociale in tutti gli altri casi.

### **Titolo Quinto**

#### **ESERCIZIO SOCIALE - CONTI**

#### **DESTINAZIONE E RIPARTIZIONE DEL RISULTATO**



### **Articolo 21: – Esercizio sociale**

Ogni esercizio sociale ha una durata di un anno che comincia il primo di gennaio e finisce il trentuno dicembre.

Per eccezione, il primo esercizio sociale comprenderà il periodo che va dalla immatricolazione della Società al trentun dicembre .....

### **Articolo 22: – Conti**

Alla chiusura di ogni esercizio, è redatto a cura dell'Amministratore un inventario contenente l'indicazione dell'attivo e del passivo della Società, un rendiconto generale di gestione, un conto economico e uno stato patrimoniale della Società.

Il resoconto deve comportare un rapporto scritto d'insieme sull'attività della Società nel corso dell'esercizio trascorso comportante l'indicazione degli utili realizzati o prevedibili e delle perdite incorse o previste.

I soci sono riuniti nei sei mesi che seguono la chiusura dell'esercizio per deliberare sui conti dell'esercizio e sulla destinazione del risultato.

### **Articolo 23: – Destinazione e ripartizione dell'utile**

L'utile maturato per il periodo di riferimento è ripartito tra i soci in proporzione alla loro partecipazione al capitale.

Tuttavia i soci possono riportare a nuovo tutto o parte di quanto gli spetta negli utili o destinare tutto o parte di quanto gli spetta a una riserva generale o speciale di cui essi decidano la creazione e ne determinino l'impiego se del caso.

Le perdite, se ne esistono, e dopo imputazione sugli utili non ripartiti, sulle riserve poi sul capitale, sono sopportate dai soci proporzionalmente al numero delle quote che appartengono loro.

## **Titolo Sesto**

### **SCIOGLIEMENTO - LIQUIDAZIONE**

### **Articolo 24: – Scioglimento**

La Società è in liquidazione dal momento del suo scioglimento qualunque ne sia la causa.

La riunione di tutte le quote in una sola mano a causa del decesso o del ritiro di un socio, non comporta lo scioglimento della Società se la pluralità dei soci sarà ricostituita nel termine di un anno dal fatto del decesso o del ritiro.

A far data dal suo scioglimento, la menzione “Società in liquidazione” così come il nome del o dei Liquidatori deve figurare su tutti gli atti e documenti che emanano dalla Società e destinati ai terzi.

### **Articolo 25: - Liquidazione**

Il Liquidatore è designato dalla collettività dei soci che deliberano come in materia ordinaria o in sua assenza attraverso una decisione di giustizia su richiesta di chiunque sia interessato.

L’atto di nomina definisce i suoi poteri e la sua remunerazione.

Durante la liquidazione, i soci possono prendere delle decisioni ordinarie o straordinarie afferenti la liquidazione.

Una volta all’anno il liquidatore rende conto della sua gestione ai soci sottoforma di un rapporto scritto.

La decisione di chiusura della liquidazione è presa dai soci dopo l’approvazione dei conti definitivi della liquidazione.

Se la chiusura della liquidazione non è intervenuta in un termine di tre anni a far data dal suo scioglimento, il Pubblico Ministero o qualunque interessato può deferire il Tribunale che fa procedere alla liquidazione o, se questa è già cominciata, al suo termine.

### **Titoli Settimo**

### **PUBBLICITA' - CONSTATAZIONI**

### **Articolo 26: - Pubblicità**

Tutti i poteri sono dati al Sig ..... per effettuare le formalità di pubblicità prescritte dalla legge e, in particolare, per firmare l’avviso da inserire in un giornale di annunci legali.

### **Articolo 27: - Spese**

A far data dall'immatricolazione al RCS, le spese, diritti e onorari ai quali darà luogo la costituzione della Società saranno ammortizzati prima di qualunque distribuzione di utili.

### **Articolo 28: - Contestazioni**

Tutti le contestazioni che potrebbero sorgere durante la vita della Società o al momento della sua liquidazione, sia tra i soci, sia il o gli Amministratori e la Società, saranno sottoposte alla giurisdizione dei Tribunali di grande istanza competenti.

### **Articolo 29: - Obblighi contratti a nome della Società prima della sua immatricolazione**

Nessuno.

Fatto a ..... il  
.....

In quattro copie

Socio .....

Socio .....

Socio .....

Amministratore .....