

3B



CESARE SPREAFICO
NOTAIO

N. 4830 di Repertorio

N. 3255 di Raccolta

===== COSTITUZIONE DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA =====
===== CON UNICO SOCIO =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemiladieci, il giorno cinque del mese di agosto in Mariano Comense, nel mio studio al civico n. 10 del Corso Brianza, =====

avanti a me Cesare Spreafico, notaio in Mariano Comense, iscritto presso il collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Como e Lecco è presente: =====

- BETTOLDI GIULIANA nata a Como il 19 giugno 1956, specialmente domiciliata per la carica presso la sede della società di cui infra, che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché di Consigliere Delegato e quindi in rappresentanza della società di diritto italiano ==

===== "ISCOMACO S.P.A." =====

con sede in Fino Mornasco ed indirizzo in via Luciano Manara n. 2, capitale sociale di Euro 13.950.000,00 (tredicimilioni-novecentocinquantamila virgola zero zero), interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Como con il numero di iscrizione corrispondente al codice fiscale 01662760139, R.E.A. n. CO-206954, con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, in virtù del vigente statuto sociale. =====

Detta comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, =====

===== PREMESSO =====

- che la società "ISCOMACO S.P.A." è titolare di un ramo d'azienda corrente in Fino Mornasco, via Luciano Manara n. 2, avente ad oggetto l'acquisto, la costruzione, la vendita e la locazione di immobili in genere; =====

- che è intenzione della società "ISCOMACO S.P.A." conferire nella costituenda società il ramo di azienda detto e meglio infra descritto; =====

===== TUTTO CIÒ PREMESSO =====

===== con il presente atto stipula quanto segue: =====

1) E' costituita dalla società "ISCOMACO S.P.A." una società a responsabilità limitata con unico socio con la denominazione: =====

===== "FOBOS S.R.L." =====

con sede in Fino Mornasco, durata sino al 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemilacinquanta). Ai soli fini della comunicazione dell'indirizzo completo al Registro delle Imprese, dichiarano le parti che il medesimo è sito in Fino Mornasco via Luciano Manara n. 2 e potrà essere variato con le modalità di cui all'art. 2 dello statuto sociale di cui in seguito. =====

2) La società ha per oggetto l'attività in campo immobiliare, e pertanto: =====

- l'acquisto, la vendita, la permuta, la gestione di beni im-

Registrato a CANTU' Il 09/08/2010 n. 4452 S. 1T Euro 804,00
--

mobili di qualsiasi tipo e destinazione ed altresì l'acquisizione, l'esercizio e la cessione della titolarità di diritti reali, l'esecuzione di lavori edili e civili di qualsivoglia genere, per conto proprio, di Pubbliche Amministrazioni, di Enti e di privati, con gestione diretta, con il conferimento di appalto a terzi, con assunzione di appalto da parte di terzi, con facoltà tra l'altro di realizzare, ristrutturare, riparare, restaurare, ricostruire opere civili, commerciali, industriali, artigianali, agricole e militari, quali, in particolare, edifici, complessi turistici ed alberghieri, ristoranti e locali notturni, centri commerciali, opifici industriali, costruzioni per l'agricoltura; =====

- la realizzazione, previo rilascio dei prescritti provvedimenti autorizzatori, di lottizzazioni e delle relative opere di urbanizzazione; =====

- l'acquisto della piena proprietà di aree edificabili, così come del diritto di superficie sulle stesse, al fine di realizzarvi alloggi destinati a civile abitazione, altresì nel rispetto della normativa in tema di edilizia economica e popolare, ovvero convenzionata e/o sovvenzionata; =====

- la messa in opera di lavori di terra, elettrici, idraulici e stradali; =====

- la manutenzione di suoli e terreni, immobili rustici, urbani, commerciali ed industriali; =====

- la locazione e l'affitto a terzi di immobili propri; =====

- la consulenza nel settore immobiliare. =====

La società ha inoltre la possibilità di esercitare tutte quelle altre attività immobiliari, mobiliari, commerciali e finanziarie ritenute utili per il raggiungimento dello scopo sociale, compreso il rilascio di garanzie reali e personali a favore di terzi. =====

Relativamente alle attività finanziarie si precisa che esse potranno essere realizzate al solo scopo di conseguire l'oggetto sociale e quindi non nei confronti del pubblico nè in via prevalente; pertanto è espressamente esclusa qualsiasi attività finanziaria regolata dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58. =====

3) Il capitale della società è determinato in Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) ed è diviso in quote a' sensi di legge, sottoscritto per intero dalla società "ISCOMACO S.P.A.". =====

A liberazione dell'intero capitale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), sottoscritto dalla società "ISCOMACO S.P.A.", la medesima =====

===== conferisce =====

nella costituenda società "FOBOS S.R.L." la proprietà del ramo di azienda costituito dal complesso dei beni mobili, immobili ed immateriali, organizzati per l'esercizio dell'attività di acquisto, costruzione, vendita e locazione di immobili in genere, corrente in Fino Mornasco, via Luciano Manara

n. 2. =====

Al presente conferimento, al netto delle passività indicate in perizia, le parti assegnano il valore di complessivi Euro 19.602.920,00, di cui Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) imputati a capitale ed Euro 19.592.920,00 imputati a riserva. =====

All'uopo la società conferente esibisce relazione di stima redatta dalla dott.ssa Elena Venturini nata a Tradate il 12 maggio 1972 e domiciliata a Turate via Fermi n. 7, iscritta all'ordine dei dottori Commercialisti al n. 620/A e degli Esperti Contabili di Como e al registro dei revisori Contabili al numero n. 125102 con Decreto Ministeriale del 19 febbraio 2002, pubblicato nel supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale Della Repubblica Italiana - 4° serie speciale n. 17, del giorno 1 marzo 2002, giurata avanti a me notaio, in data odierna, numero 4829 di repertorio, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", attestante che il valore del ramo aziendale conferito è almeno pari a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale.

L'intera somma si ritiene pertanto acquisita da parte della società e viene rilasciata corrispondente quietanza. =====

La società conferente dà atto che il capitale sociale di Euro 10.000,00, al momento dell'iscrizione, risulterà interamente sottoscritto e versato. =====

L'eccedenza del valore del ramo d'azienda conferito rispetto al capitale sociale, quale risultante dalla perizia, verrà imputata a riserva. =====

Il ramo d'azienda sopra detto si intende conferito, con effetti dalla data d'iscrizione della società nel Registro delle Imprese, nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trova con ogni garanzia di legge e coi limiti di utilizzazione previsti da prescrizioni pubbliche. =====

Da tale data saranno pertanto a favore della società conferitaria i redditi relativi ed a suo carico gli oneri ed in particolare i tributi afferenti l'esercizio del ramo d'azienda, gli eventuali premi assicurativi e quant'altro. =====

Si intendono ricompresi nel ramo d'azienda conferito tutti i beni, diritti, contratti e rapporti riconducibili alle attività d'impresa sopra citate, ed in particolare i beni ed i diritti evidenziati nella perizia di stima, tra cui gli immobili infra descritti ed i contratti di locazione finanziaria e non in capo alla società conferente citati nella perizia predetta. =====

Ai sensi dell'articolo 2558 del codice civile sono pertanto inclusi nel conferimento i contratti aziendali, e a tale proposito la società conferente si obbliga a compiere quanto necessario per il regolare subentro della società conferitaria.

Dal presente conferimento rimangono esclusi i debiti ed i crediti maturati e sorti alla data odierna, che rimangono a rispettivo carico e a favore della società conferente, salve

le posizioni debitorie specificate e conteggiate nell'allegata perizia e che pertanto si ritengono conferite e accolte in capo alla società conferitaria che provvederà ad inoltrare idonee comunicazioni e notifiche. =====

Ai fini riepilogativi si fa riferimento a tutte le posizioni debitorie citate nella perizia e ammontanti complessivamente a Euro 7.381.502,00. =====

La società conferente, ad eccezione di quanto sopra precisato si obbliga a tener sollevata la società conferitaria da qualsiasi onere al riguardo, obbligandosi a rifondere alla stessa quanto eventualmente versato ai creditori per effetto dell'articolo 2560 del codice civile. =====

La società conferente dichiara e garantisce: =====

- che il ramo d'azienda in oggetto non è gravato da pignoramenti o sequestri, pesi e vincoli di qualsiasi altro genere, e che non sussiste alcun soggetto avente diritto alla prelazione di cui all'articolo 230 bis del codice civile; =====

- che il ramo d'azienda è in regola con le vigenti disposizioni di legge; =====

- che il ramo d'azienda non è gravato da passività fatta eccezione per quanto sopra e per le piccole forniture e consumi che si impegna a pagare puntualmente alle relative scadenze; =

- che è stata sempre presentata, durante la gestione del ramo d'azienda corretta dichiarazione delle imposte dirette ed indirette. =====

La società conferente presta ogni più ampio ed opportuno assenso a che la società conferitaria subentri nelle eventuali autorizzazioni e licenze amministrative attualmente in capo alla società conferente, impegnandosi a svolgere qualsiasi incombenza utile o necessaria al fine di raggiungere tale scopo. =====

Con il presente atto l'amministratore della società è autorizzato a richiedere presso i competenti pubblici registri la volturazione in favore della società delle intestazioni facenti capo alla società conferente. =====

4) E' compresa nel ramo d'azienda conferito e pertanto diverrà della società conferitaria, una volta iscritto il presente atto costitutivo nel Registro delle Imprese, la piena proprietà dei seguenti beni immobili: =====

1. in Comune di **CAMPODOLCINO**, località "Motta", nel fabbricato condominiale denominato "Larice Bianco" (palazzina "A"), la porzione immobiliare costituita dall'appartamento al terzo piano fuori terra, di tre locali e servizi, con soppalco nel sottotetto ed autorimessa al piano seminterrato. =====

Il tutto risulta censito nel **Catasto dei Fabbricati** del Comune stesso di **Campodolcino** come segue: =====

- foglio 10, mappale 126, subalterno 38, Località Alpe Motta, piano terzo e quarto, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. Euro 302,13; =====

- foglio 10, mappale 126, subalterno 2, Località Alpe Motta,

vo unico, prot.n. 856/06 in data 9 marzo 2006, dando atto che la medesimo Comune è stata presentata denuncia di inizio attività in variante in data 13 aprile 2006. =====

La parte conferente dichiara, inoltre, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "I". =====

21. In Comune di **BIZZARONE**: =====
quota di comproprietà in ragione di 1/2 (metà) dell'appezzamento di terreno derivante in parte dalla demolizione di fabbricati preesistenti e sul quale insistono vari corpi di fabbrica in corso di costruzione, beni posti nel Comune di Bizzarone via Terranera e censiti nel Catasto del Comune di **Bizzarone**, come segue: =====

===== **Catasto Terreni** =====

- foglio 9, mappale 590, prato di classe 3, di ettari 3 are 2 e centiare 15, R.A. Euro 124,84, R.D. Euro 109,23; =====
- foglio 9, mappale 592, ente urbano di centiare 13; =====
- foglio 9, mappale 886, ente urbano di are 4 e centiare 90; =

===== **Catasto dei Fabbricati** =====

- foglio 2, mappale 1990, via Terranera n. 1, area urbana di mq. 44; =====
 - foglio 2, mappale 1991, via Terranera n. 1, area urbana di mq. 100; =====
 - foglio 2, mappale 1992, via Terranera n. 1, area urbana di mq. 148; =====
 - foglio 2, mappale 1993, via Terranera n. 1, area urbana di mq. 10; =====
 - foglio 2, mappale 886, subalterno 701, via Terranera n. 1, piano terra, primo e seminterrato, in corso di definizione; ==
 - foglio 2, mappale 592, via Terranera n. 1, piano terra, categoria C/2, classe U, mq. 10, R.C. Euro 20,14, =====
- dandosi atto che i mappali 1990 - 1991 - 1992 - 1993 sono anche riportati nel **Catasto Terreni** alla partita 1 con i mappali 591 - 887 - 799 e 798. =====

CONFINI IN UNICO CORPO IN LINEA DI CONTORNO: mappali 587-924-588-925-595-594, strada vicinale, via Terranera, strada provinciale. =====

Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari sopra descritte la parte fa espresso riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e precisamente: =====

- alla planimetria allegata alla denuncia di costituzione presentata alla competente Agenzia del Territorio in data 7 novembre 2008 n. 251207 di protocollo, riguardante il mappale 1990; =====
- alla planimetria allegata alla denuncia di costituzione presentata alla competente Agenzia del Territorio in data 7 novembre 2008 n. 251196 di protocollo, riguardante il mappale

1991; =====

- alla planimetria allegata alla denuncia di costituzione presentata alla competente Agenzia del Territorio in data 7 novembre 2008 n. 251185 di protocollo, riguardante il mappale 1992; =====

- alla planimetria allegata alla denuncia di costituzione presentata alla competente Agenzia del Territorio in data 7 novembre 2008 n. 251148 di protocollo, riguardante il mappale 1993; =====

- alla planimetria allegata alla denuncia di costituzione presentata alla competente Agenzia del Territorio in data 7 novembre 2008 n. 251169 di protocollo, riguardante il mappale 886/701; =====

- alla planimetria allegata alla denuncia di variazione presentata alla competente Agenzia del Territorio in data 16 settembre 1988 n. 40 di protocollo, riguardante il mappale 592. =====

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, la parte conferente dichiara (e la parte conferitaria ne prende atto): =====

- che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie catastali sopra citate, con piena corrispondenza; ==
- che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. Si precisa altresì che l'intestazione catastale delle unità urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, stante il fatto che il verbale di assemblea straordinaria portante trasferimento sede a rogito del Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense in data 15 febbraio 2007, rep.n.ri 171330/26987 non era soggetto a trascrizione obbligatoria. =====

A' sensi delle vigenti disposizioni in materia Urbanistica ed Edilizia: =====

la parte conferente dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "L".
Dichiara, inoltre, essa parte conferente che per gli immobili oggetto di recupero e su quelli a tutt'oggi demoliti sono stati rilasciati dai competenti organi del Comune di Bizzarone i seguenti provvedimenti: =====

- licenza edilizia in data 10 ottobre 1970, pratica n. 4/1970 (costruzione di casa di abitazione, accesso e recinzione); ==

- licenza edilizia in data 5 marzo 1971, pratica n. 11/1971 (per aggiunta terrazzo); =====

- licenza edilizia in data 19 aprile 1971, pratica n. 91/1971

(costruzione di pilastri e cancelli); =====
- concessione edilizia in data 16 ottobre 1978, pratica n. 58
(deposito attrezzi - demolito); =====
- concessione edilizia in data 16 ottobre 1978, pratica n. 59
(stalla per cavalli con annesso fienile - demolito); =====
- concessione edilizia in data 6 giugno 1979, pratica n.
127/79 (copertura balcone); =====
- concessione edilizia in data 6 giugno 1980, pratica n.
115/79 (ripristino porticato già esistente ed ampliamento). ==
La parte conferente dichiara che per la realizzazione di ope-
re in difformità alle pratiche edilizie n. 4/70, 11/71,
59/78, 115/78 innanzi citate ed edificazioni accessorie in
assenza di provvedimenti urbanistici, sono stati rilasciati
dal Comune di Bizzarone concessione edilizia in sanatoria in
data 7 settembre 1990 n. 97 di protocollo nonchè permesso di
costruire in sanatoria in data 12 dicembre 2005 n. 34/2005 di
pratica edilizia. =====
Dichiara, infine, essa parte conferente che per i costruendi
fabbricati sono stati rilasciati dal Comune di Bizzarone i
permessi di costruire n. 26/2006 e 27/2006 in data 6 giugno
2007. =====

***** *~*~*~*~*~*~*~*~*~*~* =====

22. In Comune di LOMAZZO: =====
la **quota di comproprietà** in ragione di 1/2 (un mezzo) dei se-
guenti immobili: =====
a) nel fabbricato condominiale, alla via Milano n. 5.: =====
appartamento al primo piano, di due locali e servizi, con
cantina e autorimessa al piano terreno. =====
Il tutto risulta censito nel **Catasto dei Fabbricati** del Comu-
ne di **Lomazzo**, Sezione Urbana **COM**, come segue: =====
- foglio 14, mappale 6149, subalterno 708, via Milano n. 5,
piano terreno e primo, categoria A/2, classe 3, vani 5, R.C.
Euro 464,81; =====
- foglio 14, mappale 6149, subalterno 705, via Milano n. 5,
piano terreno, categoria C/6, classe 3, mq. 21, R.C. Euro
96,53. =====
CONFINI DELL'APPARTAMENTO: prospetto su mappali 2091 e 3176;
prospetto su mappale 6529; ente comune al subalterno 711. ====
CONFINI DELLA CANTINA: unità immobiliare al subalterno 707;
proprietà di terzi; unità immobiliare al subalterno 705; en-
te comune al subalterno 711. =====
CONFINI DELL'AUTORIMESSA: unità immobiliare al subalterno
708; proprietà di terzi; unità immobiliare al subalterno 706;
unità immobiliare al subalterno 712. =====
Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari
sopra descritte la parte fa espresso riferimento alle plani-
metrie depositate in Catasto e precisamente: =====
- alla planimetria allegata alla denuncia di variazione pre-
sentata alla competente Agenzia del Territorio in data 27
settembre 2005 n. 249939 di protocollo, riguardante il subal-

vembre 2005 ai numeri 7510/1962 a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo; =====

- immobili in Comune di Bizzarone di cui al n. 21 =====

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Como - servizio di pubblicità immobiliare - in data 1 agosto 2007 ai numeri 29588/6305 a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A., =====

formalità tutte che si lasciano sussistere. =====

La parte conferente dichiara che gli immobili urbani di cui al ramo d'azienda conferito, ad eccezione degli immobili di cui infra, sono dotati degli attestati di certificazione energetica di cui al DL 19 agosto 2005 n. 192 e sue modifiche ed integrazioni ed in particolare a norma della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 e conseguenti Delibere di Giunta nn. 5018 e 5773 del 2007 e successive, nonché della legge 29 giugno 2009 n. 10 e conseguente Decreto 7538 del 22 luglio 2009, attestati che si allegano al presente atto sotto le lettere che vanno da "A1" ad "A41" comprese, dichiarandone l'attuale vigenza. =====

Relativamente, invece, ai seguenti immobili, la parte conferente dichiara che non sussistono i presupposti per la dotazione dell'attestato di certificazione energetica di cui al DL 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 e successive integrazioni in quanto trattasi di fabbricati privi di impianto di riscaldamento e di raffreddamento e precisamente: =====

- in Comune di Mesenzana: mappale 1242/17; =====

- in Comune di Eupilio: mappale 1290; =====

- in Comune di Cantù: mappali 24673/710, 580/520, 580/4, 20725/4, 1158/8, 6024/5; =====

- in Comune di Villa Guardia: mappali 723/3 e 723/2. =====

La parte conferente si dichiara edotta dell'obbligo di comunicazione, in capo al notaio rogante, del presente atto all'organismo di accreditamento competente ai sensi della L.R. 10/2009 e delle sanzioni ivi previste nel caso di dichiarazione mendace. =====

6) La società funzionerà secondo le norme stabilite da questo atto costitutivo e dallo statuto che, firmato dalle comparenti e da me Notaio, previa lettura da me Notaio data alle Parti, si allega al presente atto sotto la lettera "Q", quale sua parte integrante e sostanziale. =====

7) L'amministrazione della società viene affidata a tempo indeterminato salvo revoca da parte dell'assemblea o dimissioni, ad un Amministratore Unico nella persona della signora BARRI ELISABETTA nata a Como il 5 giugno 1980 e residente a Cantù, località Cascina Pelada n. 115, codice fiscale BRR LBT 80H45 C933L. =====

L'organo amministrativo così formato, salve le competenze che per legge o per disposizione delle norme di funzionamento di cui infra sono riservate alle decisioni dei soci è investito

dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società. All'Amministratore Unico compete altresì la rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio. =====

8) Gli esercizi sociali si chiuderanno il giorno 31 (trentuno) dicembre di ogni anno ed il primo esercizio sociale si chiuderà il 31 (trentuno) dicembre 2010. =====

La presente costituzione con conferimento di ramo d'azienda effettuato dalla società conferente è soggetta ad imposta di registro fissa ai sensi dell'art. 4, lettera b), della tariffa, parte prima allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, e art. 4, lettera a), n. 3, della medesima tariffa, nonché ad imposta ipotecaria in misura fissa ai sensi dell'art. 4 della tariffa allegata al d.lgs. n. 347/1990 e ad imposta catastale in misura fissa ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 347/1990. =====

La comparente autorizza l'Amministratore Unico ad eseguire o far eseguire presso i competenti pubblici registri le volture e le trascrizioni degli immobili registrati od immobili facenti parte del complesso aziendale conferito, nonché ad introdurre al presente atto nonché all'allegato statuto tutte le modificazioni ed integrazioni eventualmente occorrenti per l'iscrizione nel Registro delle imprese. =====

9) La comparente dichiara che l'importo approssimativo delle spese di costituzione ammonta a circa Euro 17.200,00. =====
Io notaio ho omesso la lettura degli allegati, ad esclusione dello statuto, per espresso e concorde esonero avutone dalla comparente. =====

Richiesto io notaio ho letto il presente atto alla comparente che lo approva e lo sottoscrive alle ore quattordici e quarantacinque. =====

Questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato a mano, consta di sedici fogli scritti per sessantatre intere facciate e quanto sin qui della sessantaquattresima. =====

F.to GIULIANA BETTOLDI =====

F.to CESARE SPREAFICO notaio (L.T.) =====