



STUDIO NOTARILE
Dott. Francesco ZOTTA

ATTO COSTITUTIVO DI S.R.L. CON CONFERIMENTO DI IMMOBILI

DATI NECESSARI PER LA COSTITUZIONE:

- 1) Nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza e cittadinanza di ognuno dei soci;
- 2) La denominazione della società (In qualunque modo formata, purchè contenente l'indicazione di S.r.l.);
- 3) La sede della società e le eventuali sedi secondarie;
- 4) L'oggetto sociale;
- 5) La durata della società;
- 6) L'ammontare del capitale sottoscritto e versato (La società deve costituirsi con un capitale non inferiore a € 10.000);
- 7) Il numero, il nome e cognome, la data e il luogo di nascita degli amministratori, indicando quali tra essi hanno la rappresentanza della società; **(1)**;
- 8) Il numero, il nome e cognome, la data e il luogo di nascita dei componenti l'organo di controllo o del revisore legale **(2)**.
- 9) Relazione di stima giurata **(3)** di un esperto o di una società di revisione iscritti nel Registro dei Revisori Contabili redatta ai sensi dell'art. 2465 C.C. Relativa agli immobili da conferire; **(4)**

DOCUMENTI RELATIVI AGLI IMMOBILI DA CONFERIRE

A) TERRENI

1. Atto di provenienza del terreno oggetto di conferimento;
2. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente;
3. Visura catastale del terreno oggetto di conferimento;
4. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e/o Certificato di stato libero del socio conferente *(la necessità di produrre questa documentazione è rimessa, caso per caso, alla valutazione del Notaio; in particolari situazioni potrà ritenersi sufficiente una auto-dichiarazione della parte)*

B) FABBRICATI

1. Atto di provenienza dell'immobile oggetto di conferimento;
2. Provvedimenti edilizi rilasciati per la costruzione o per la ristrutturazione dell'immobile (licenza edilizia, concessione edilizia, buoni contributo rilasciati ai sensi della legge 219/81, permesso di costruire, D.I.A, SCIA etc; i provvedimenti non occorrono se la costruzione dell'immobile è cominciata in data antecedente al 1 settembre 1967); **(5)**
3. Estremi del condono edilizio o della concessione edilizia o del permesso di costruire in sanatoria *(se il fabbricato ne fosse stato oggetto)*;
4. Visura catastale dell'immobile oggetto di trasferimento;
5. Planimetria catastale dell'immobile oggetto di trasferimento; **(6)**
6. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e/o Certificato di stato libero del socio conferente *(la necessità di produrre questa documentazione è rimessa, caso per caso, alla valutazione*

Via Galliano s.n.c. - Tel. 0972/721002 - Fax 0972/723589 - 85028 RIONERO IN VULTURE

ViaCavour, 31 - Tel. 0971.37363 (3 linee) - Telefax 0971.24065 85100 POTENZA

<http://www.studiozotta.it>

info@studiozotta.it

del Notaio; in particolari situazioni potrà ritenersi sufficiente una auto-dichiarazione della parte);
7. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto da un certificatore abilitato, nel solo caso in cui l'atto abbia ad oggetto il trasferimento di immobili ad uso abitazione, ufficio, commerciale o industriale.

DOCUMENTI NECESSARI AL MOMENTO DELLA STIPULA:

- 1) Assegno circolare intestato alla costituenda società del venticinque per cento del capitale sociale sottoscritto e versato in denaro;
- 2) Documento di riconoscimento e codice fiscale di ognuno dei soci.

(1) La società può essere amministrata alternativamente:

- da un amministratore unico
- da un Consiglio di amministrazione, e in tal caso occorre indicare il Presidente, l'eventuale vice-presidente ed i consiglieri
- da due o più amministratori con poteri congiunti o disgiunti.

(2) La nomina dell'organo di controllo o del revisore, in sede di atto costitutivo, è obbligatoria solo se la società new-co controllerà una società obbligatoria alla revisione legale dei conti, quindi in caso di costituzione con conferimento di quote di altra società che sia già tenuta alla revisione legale dei conti; l'organo di controllo è monocratico, a meno che lo statuto non preveda espressamente un organo di controllo pluripersonale: in tale ultimo caso si compone di tre o cinque membri effettivi e due supplenti che devono essere Revisori Contabili iscritti nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia. E'possibile, tuttavia, demandare il controllo contabile ad un Revisore Contabile esterno ed in tal caso sarà sufficiente che solo un membro effettivo ed uno supplente siano scelti tra gli iscritti nel registro dei revisori contabili istituito presso il Ministero della giustizia, mentre i restanti, se non iscritti in tale registro, dovranno essere scelti tra gli iscritti negli albi professionali individuati con decreto dal Ministero della Giustizia o fra i professori universitari di ruolo, in materie economiche e giuridiche.

Si raccomanda l'attenzione alle prescrizioni di cui all'art. 2399 c.c. in ordine alle cause di illeggibilità e decadenza);

(3) Il giuramento della perizia può essere effettuato innanzi al Cancelliere ovvero innanzi al Notaio; si consiglia di ricorrere a questa seconda alternativa, in modo da poter concordare eventuali modifiche alla perizia prima di giurarla.

(4) La perizia deve necessariamente contenere:

- la descrizione dei beni o crediti conferiti
- l'indicazione dei criteri di valutazione adottati
- l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale soprapprezzo.

(5) Si fa presente che il Notaio non è tenuto in alcun modo ad un controllo di corrispondenza al vero delle dichiarazioni del socio conferente relative alle menzioni urbanistiche, né è tenuto ad

un controllo di conformità urbanistica ed edilizia del progetto approvato per la costruzione o per la ristrutturazione dell'immobile stesso, trattandosi di accertamenti che richiedono un bagaglio di conoscenze tecniche delle quali egli non è normalmente in possesso; si raccomanda pertanto all'acquirente, che voglia essere assolutamente certo dello stato legittimo dell'immobile dal punto di vista della sua regolarità urbanistica ed edilizia, di demandare ad un tecnico di fiducia ogni accertamento al riguardo.

(6) Si fa presente che ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL 31 maggio 2010 n. 78, a partire dal 1° luglio 2010, "gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, what a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Pertanto, in previsione della dichiarazione da rendere in atto come sopra evidenziata, è opportuno che prima della stipula si proceda alla preventiva verifica delle planimetrie dell'immobile depositate in catasto al fine di verificarne la conformità allo stato di fatto.