



COMUNE DI
PORTO VENERE
PROVINCIA DELLA SPEZIA

Convenzione per lo sviluppo e la valorizzazione immobiliare.

*Convenzione tra comune di Porto
Venere e Porto Venere Sviluppo e
Valorizzazione Immobiliare S.p.A..*

Convenzione per lo sviluppo e la valorizzazione immobiliare.

Convenzione tra il comune di Porto Venere e la Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare S.p.a..

Il Comune di Porto Venere, con sede in Porto Venere via Garibaldi 9, rappresentato da _____ nella sua qualità di _____, di seguito denominato “Comune”,

La società “Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare S.p.a.”, con sede in Porto Venere via Garibaldi 9, rappresentata da _____ nella sua qualità di organo di amministrazione, di seguito denominata “Società”,

Premesso che

Nelle difficoltà sempre più evidenti della finanza pubblica gli enti locali hanno visto il proprio ruolo mutare profondamente trasformandosi da erogatore di servizi a regolatore ed agente per lo sviluppo dei propri territori.

Si è altresì assistito all'aumentare delle competenze assegnate ed alla drastica riduzione delle entrate trasferite.

Il Comune di Porto Venere, al fine di dotarsi degli strumenti più adeguati a garantire al meglio un adeguato ed equilibrato sviluppo del proprio territorio - Patrimonio Mondiale dell'Umanità e Parco Naturale Regionale - ha intrapreso la strada della costituzione di società partecipate dando vita, nel 1999, alla società a responsabilità limitata Porto Venere Servizi Portuali e Turistici per la gestione dei servizi, e recentemente alla società per azioni Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare, destinata alla valorizzazione del

patrimonio immobiliare pubblico presente sul territorio comunale.

In particolare con deliberazione di Giunta Comunale ha inteso dare avvio ad uno studio di fattibilità volto alla costituzione di una società di capitali, Società per Azioni, unipersonale, per lo sviluppo del patrimonio immobiliare comunale e pubblico.

Con delibera di Consiglio Comunale ha deciso la costituzione della società Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare S.p.a., approvando l'atto unilaterale e lo statuto.

Con rogito del notaio detta società è stata regolarmente costituita.

Si è così formato un insieme di soggetti pubblici e privati, composto dal comune e dalle due società, che agisce sul territorio sulla base di una chiara ripartizione dei compiti. In questo ambito, in virtù del ruolo di pianificazione che rimane in capo al comune, è necessario focalizzare l'attenzione sulla necessità di *governance* di questo gruppo pubblico locale, inteso come il complesso economico costituito dalle imprese pubbliche e private controllate in tutto o in parte dall'ente locale.

Anche alla luce della recente riforma del diritto societario, che ha ridefinito la distribuzione dei poteri tra gli organi societari, si rende necessaria una regolamentazione dei rapporti tra amministrazione comunale e società, in grado di fornire gli strumenti per esplicitare una coerente politica di sviluppo e valorizzazione territoriale.

Il consiglio comunale ha approvato le linee di governo per la legislatura 2004 – 2009.

Anche attraverso le attività regolamentate nella presente convenzione, il Comune svolgerà sulla Società un controllo analogo a quello attivato nei confronti delle proprie strutture.

Approvano la seguente

CONVENZIONE

Articolo 1

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

1. La presente convenzione regola i rapporti intercorrenti tra il Comune di Porto Venere (d'ora in poi Comune) e la Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare s.p.a. (d'ora in poi SVI).
2. Comune e Società sottoscrivono il presente protocollo consapevole della necessità di collaborare in maniera congiunta e coerente alla realizzazione dei programmi e dei piani di sviluppo del territorio.

Articolo 3

1. Il Comune attiva al proprio interno una struttura tecnica, che si potrà avvalere delle necessarie professionalità oltre che del supporto del Revisore dei Conti, dedicata ai rapporti con le società partecipate ed al relativo controllo, di gestione e strategico. Tale struttura operativa agisce in diretto coordinamento con il Consiglio Comunale e con la Commissione Consiliare di cui al comma seguente.
2. Il Consiglio Comunale nomina una commissione consiliare per i rapporti con le società partecipate. Nella commissione è assicurata la rappresentanza della minoranza consiliare.

Articolo 4

1. L'organo di amministrazione della SVI si impegna a sottoporre all'assemblea per l'approvazione, secondo quanto previsto dallo statuto, i seguenti atti:
 - a. acquisto od alienazione di immobili, di diritti reali immobiliari, decisioni su destinazioni d'uso degli immobili stessi;
 - b. iscrizione di ipoteche sugli immobili sociali;
 - c. acquisto, affitto, cessione di aziende o di rami aziendali;
 - d. assunzione di finanziamenti di qualsiasi genere;
 - e. concessione di finanziamenti di qualsiasi genere;
 - f. acquisizione od alienazione di partecipazioni in altre società;
 - g. entrata di nuovi soci.
2. L'organo di amministrazione si impegna altresì a presentare all'assemblea il *budget* dell'esercizio successivo, comprendente i piani economici ed industriali, il piano delle alienazioni annuale, il piano delle manutenzione dei beni immobili, i principali interventi di ampliamento, costruzione e rifacimento dei beni immobili, le modalità di finanziamento.
3. Entro il mese di settembre la proposta di *budget* predisposta dall'organo amministrativo, corredata di

quanto previsto al comma precedente, viene trasmessa al Comune per la discussione e l'eventuale coordinamento con i propri atti di programmazione. Di norma il consiglio comunale esamina il *budget* societario in sede di discussione degli atti di programmazione annuali e pluriennali del comune.

Entro il mese di novembre viene convocata l'assemblea per la discussione del budget.

4. L'Assemblea formula ogni osservazione ritenuta opportuna e le linee guida e di indirizzo con valenza politico strategica all'organo amministratore che ne tiene conto. Le linee guida e di indirizzo esprimono la posizione del socio unico, emersa da un adeguato confronto interno agli organi comunali preposti, e si impongono sulla base del rapporto fiduciario con l'Organo di amministrazione.
5. L'Organo di amministrazione si impegna a trasmettere al Comune tutti gli atti che secondo le previsioni statutarie devono essere sottoposti all'Assemblea almeno un mese prima della convocazione della stessa.
6. Osservazioni e linee di indirizzo possono essere formulate anche in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio e in ogni altra occasione assembleare.

Articolo 5

1. Il Comune si impegna nei confronti della Società a porre in essere tutte le azioni per consentire la migliore esecuzione delle attività previste nell'oggetto sociale.
2. In seguito ad espressa richiesta della Società e previa indicazione di specifiche esigenze di carattere tecnico e/o gestionale connesse alla gestione dell'oggetto sociale, il Comune si impegna ad intervenire sia attraverso azioni di propria competenza, sia sollecitando l'adozione di atti e provvedimenti, anche di natura autoritativa, laddove gli stessi si rendano necessari.
3. Il Comune si impegna altresì a comunicare alla Società ogni esigenza proveniente anche dagli utenti in ordine alla gestione dei beni del patrimonio immobiliare comunale.

Articolo 6

1. Il Comune e la Società si impegnano a collaborare reciprocamente per la migliore gestione sul territorio delle attività e degli immobili affidati alla Società, al fine di consentire il più ampio soddisfacimento delle esigenze della collettività.

Articolo 7

1. Al fine di coordinare le attività di controllo, anche in considerazione delle competenze assembleari previste dallo statuto, la società si impegna a trasmettere al comune i seguenti atti:
 - a. bilancio d'esercizio,
 - b. budget economici finanziari,
 - c. reports economico finanziari semestrali,
 - d. convocazioni, ordini del giorno e verbali degli organi societari,
 - e. relazioni sul grado di realizzazione degli obiettivi strategici.

La società si impegna altresì a collaborare fornendo il necessario supporto per la definizione ed il monitoraggio degli indicatori di efficienza ed efficacia utilizzati per il controllo di gestione.

2. Anche al fine di agevolare il controllo di cui al comma precedente la Società si impegna ad utilizzare per la contabilità ed il controllo di gestione il software che sarà messo a disposizione dal comune e dalla società fornitrice indicata. Gli oneri relativi alla operazione sono a carico della Società.
3. I modelli per le rilevazioni, i report e le relazioni non informatizzate sono concordati tra Comune e Società.

Articolo 8

1. L'organo di amministrazione riferisce periodicamente al Comune, in sede di consiglio comunale o di commissione consiliare, sull'andamento della società.
2. Il Comune, tramite la commissione consiliare supportata dalla struttura tecnica, può chiedere incontri con l'organo di amministrazione ed il collegio sindacale nel caso di forti discrepanze tra il *budget* e i *report* periodici.
3. Gli amministratori si impegnano a sottoscrivere il codice etico e di autodisciplina per le imprese partecipate dal comune di Porto Venere che sarà proposto dall'amministrazione comunale a tutti i nominati nelle società.

Articolo 9

1. La società può acquisire in proprietà, concessione, locazione, affidamento in uso, o comunque, acquisire la disponibilità e la gestione di aree e/o immobili correlati allo scopo sociale.
2. Nel caso in cui alla gestione dei beni sia connesso lo svolgimento di un servizio (ad esempio nel caso di concessione per costruzione e gestione) i rapporti tra

Comune e Società saranno regolati da un apposito Contratto di Servizio. La commissione consiliare supportata dalla struttura tecnica vigilerà sull'applicazione del contratto.

3. Nel caso di gestione di servizi la società adotterà, in accordo con l'amministrazione comunale, la Carta dei Servizi.

Articolo 10

1. La Società si impegna a mantenere i beni comunali o pubblici affidatigli in condizioni di piena efficienza e fruibilità.
2. La Società assume ogni responsabilità di legge connessa alle attività di competenza, sollevando altresì il Comune da ogni danno che possa derivare a terzi.
3. Conseguentemente alle responsabilità di cui ai commi precedenti la Società dovrà stipulare con primari istituti una o più polizze assicurative, di massimale adeguato, a copertura di tutti i rischi derivanti esclusivamente dallo svolgimento di attività di gestione dei beni immobili del patrimonio.

Articolo 11

1. Nell'espletamento delle attività proprie la Società si impegna ad operare nella massima trasparenza, osservando le normative europee, nazionali e regionali in quanto applicabili, soprattutto nel settore degli appalti di lavori e di fornitura di beni e di servizi.
2. La Società si impegna altresì a seguire gli indirizzi sul contenimento della spesa emanati per il settore pubblico.

Articolo 12

1. La società si impegna a collaborare con il comune di Porto Venere nel processo di pianificazione strategica e a considerare le conclusioni del piano strategico come fondamentali per la definizione delle proprie linee programmatiche.

Articolo 13

1. La presente convenzione è approvata dal Consiglio Comunale e sottoscritto dai legali rappresentanti del Comune di Porto Venere e della Società Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare.