

## STATUTO DEL CONSORZIO LINGOTTO

### 1.COSTITUZIONE - PARTECIPANTI

- 1.1 E' costituito tra i proprietari degli immobili siti nel Centro Polifunzionale del Lingotto, sito in Via Nizza 294, Torino, (in seguito "il Centro"), un consorzio con attività esterna ai sensi dell'art. 2612 c.c., denominato "Consorzio LINGOTTO", non avente scopo di lucro, regolato dalla legge italiana e dal presente statuto (in seguito il "Consorzio LINGOTTO" o il "Consorzio").

Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili siti nel "Centro", nonché i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo.

- 1.2 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà in tutto o in parte degli immobili dei consorziati, questi ultimi sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione - il vincolo di partecipazione al Consorzio e a comunicare con lettera raccomandata al Presidente del Consorzio entro dieci giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità delle parti contraenti, il loro domicilio e gli estremi del relativo rogito.

- 1.3 I consorziati sono obbligati altresì, nei confronti del Consorzio e per effetto dell'adesione al presente Statuto, ad inserire negli atti di trasferimento della proprietà dei propri immobili le seguenti clausole:

- l'Immobile in contratto è sottoposto alla normativa contenuta nello Statuto, nel Regolamento dei beni comprensoriali e nel Regolamento edilizio del Consorzio LINGOTTO, che l'acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni loro parte, per sé e per i suoi aventi causa, come facente parte integrante del presente contratto;
- in particolare l'acquirente prende atto ed accetta per sé e per i suoi aventi causa, la normativa secondo cui ogni costruzione, e/o variazione, e/o modifica della stessa dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione del consiglio di amministrazione e pertanto dovrà essere eseguita soltanto dopo l'ottenimento della predetta autorizzazione e secondo il progetto approvato, restando diversamente responsabile nei confronti dell'alienante e/o, per mandato qui conferito, nei confronti del Consorzio LINGOTTO, per le sanzioni previste dal Regolamento Edilizio consortile;
- ogni controversia insorgente fra le parti in merito all'interpretazione del presente contratto ed alle modalità di utilizzazione edificatoria dell'Immobile saranno deferite alla competenza esclusiva del Tribunale di Torino.

- 1.4 I terzi che a qualsiasi titolo diverranno proprietari degli immobili siti nel "Centro" saranno, dal momento del loro rispettivo acquisto, obbligati all'osservanza della normativa tutta contenuta nel presente statuto e nei documenti in esso richiamati e beneficeranno dei vantaggi che ne derivano.

Dalla data del trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili.

## **2. SCOPO**

Il Consorzio ha lo scopo di provvedere alla disciplina, al coordinamento ed al controllo delle attività di:

- gestione dei beni comprensoriali e manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, individuati e descritti nell'allegato 1) al presente Statuto, in conformità alle prescrizioni urbanistiche, vincoli e obbligazioni, previsti per il "Centro" e contenuti nei seguenti documenti:
  - a) Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 113 del 27/3/1990 e relative Norme Tecniche di Attuazione;
  - b) convenzione-quadro stipulata in data 1/3/1991 tra la Lingotto s.r.l. e la Città di Torino e relative convenzioni attuative e quella del 19/6/2001 riguardante la realizzazione, la gestione e le modalità di assoggettamento ad uso pubblico delle aree;
- verifica e controllo del rispetto della regolamentazione urbanistica ed edilizia tutta concernente l'Immobile;
- gestione dei rapporti con le autorità pubbliche e con eventuali terzi in materia di redazione e adempimento di convenzioni urbanistiche;
- rappresentanza, nei modi di legge, amministrativa e giudiziale, dei proprietari consorziati, nell'ambito delle finalità del Consorzio Lingotto anche per atti di natura negoziale, ivi comprese le convenzioni urbanistiche ed altri atti simili;
- coordinamento dell'organizzazione e sviluppo di attività promozionali e di miglioramento del "Centro";
- coordinamento, nell'ambito del "Centro", per il raggiungimento di una unitarietà di interventi e di una omogeneità di iniziative allo scopo di garantire la più completa e puntuale opera finalizzata di adeguamento alla normativa applicabile in materia di prevenzione e sicurezza dei luoghi di lavoro e delle aree aperte al pubblico;
- compimento di ogni altro atto utile od opportuno per il perseguimento dello scopo consortile.

## **3. SEDE - DURATA - ORGANI**

3.1 Il Consorzio ha sede in Torino, Via Nizza 262.

3.2. La durata del Consorzio è fissata al 2050, salvo proroga da deliberarsi in Assemblea.

- 3.3 Organi del Consorzio sono:
- l'Assemblea dei consorziati,
  - il Consiglio di amministrazione,
  - il Presidente del Consorzio,
  - il Collegio dei Revisori.

#### **4. RIPARTIZIONE SPESE - OBBLIGHI DEI CONSORZIATI**

4.1 Ciascun consorziato ha l'obbligo di contribuire a tutte le spese ordinarie e straordinarie ed agli oneri del Consorzio, senza eccezione alcuna.

4.2 La ripartizione di tutte le spese ed oneri del Consorzio avviene sulla base delle carature in millesimi contenute nella tabella allegata al regolamento di cui al successivo art. 7.4.

I consorziati si obbligano a conformarsi puntualmente ed integralmente ad ogni deliberazione, direttiva o provvedimento assunto dagli organi consortili.

4.3 I consorziati si obbligano ad effettuare i pagamenti relativi ai versamenti iniziali, alle quote di spese annuali, nonché alle eventuali quote di spese straordinarie entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) dalla data di ricezione della fattura o comunicazione periodica emessa dal Consorzio per tali tipologie di spese o competenze nei confronti di ciascun singolo consorziato.

In caso di inadempimento del consorziato al Presidente del Consiglio di amministrazione viene conferito il potere di dare avvio alla seguente procedura:

a). accertamento della morosità del consorziato inadempiente all'obbligo di versamento delle quote di fondo consortile, ovvero delle quote di spese ordinarie e/o straordinarie;

b). invio, a mezzo lettera raccomandata a.r., di comunicazione di messa in mora del consorziato inadempiente assegnando allo stesso un termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione per sanare la morosità; il pagamento intervenuto oltre i trenta giorni dal ricevimento della lettera di messa in mora determina il decorso degli interessi nella misura pari al saggio d'interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario di ciascun semestre solare, maggiorato di otto punti percentuali. Il saggio di riferimento in vigore il primo giorno lavorativo della Banca Centrale Europea di ciascun semestre solare si applica per tutti i successivi sei mesi. Tali interessi moratori decorreranno dalla data prevista al comma 1 del presente punto, data entro la quale il consorziato doveva effettuare il pagamento dovuto;

c). decorsi inutilmente trenta giorni dal ricevimento della lettera di messa in mora senza che il consorziato moroso abbia sanato integralmente la morosità, il consorziato verrà privato del diritto di voto nell'assemblea dei consorziati e, contestualmente, il consigliere di amministrazione espressione del socio moroso verrà privato del diritto di voto nel consiglio di amministrazione del Consorzio;



d). decorsi inutilmente sessanta giorni dal ricevimento della lettera di messa in mora senza che il socio moroso abbia sanato integralmente la morosità, il consiglio di amministrazione procederà con il recupero forzoso del credito;

4.4 I consorziati hanno l'obbligo di sottoporre al consiglio di amministrazione ogni proposta di modifica relativa a:

- nuovi fabbricati;
- trasformazioni strutturali, estetiche, volumetriche, esterne di costruzioni preesistenti;
- trasformazioni interne di costruzioni o di parti di costruzioni che ne comportino l'ulteriore o diversa divisione o comunque ne modifichino la composizione con varianti od aggiunte;
- qualsiasi altra modifica o costruzione.

4.5 Ai consorziati è vietato, direttamente o attraverso parti correlati, fornire al Consorzio beni, prestazioni e servizi o, in ogni caso, contrarre con quest'ultimo in situazioni di incompatibilità e conflitto di interessi, salvo che la stipulazione del contratto sia stata preventivamente autorizzata, con apposita delibera, del Consiglio di amministrazione.

## **5. QUOTE DI PARTECIPAZIONE - FONDO CONSORTILE**

5.1 La quota di partecipazione al consorzio è proporzionale al valore degli immobili in proprietà di ciascun consorziato sulla base della caratura in millesimi, in conformità al regolamento di cui al successivo art. 7.4.

5.2 Il fondo consortile è stabilito nella misura di euro 5,16 (cinque virgola sedici) per ciascun millesimo posseduto dal consorziato. Tale misura può essere modificata con delibera assembleare.

5.3 Il fondo consortile è costituito dai versamenti iniziali, nonché dai successivi contributi dei consorziati per le spese ordinarie e straordinarie e per gli oneri afferenti l'attività ed il funzionamento del Consorzio, come determinati e ripartiti in capo a ciascun consorziato dal consiglio di amministrazione ai sensi dell'art. 7.4.

5.4 Salvo diversa determinazione dell'assemblea, su proposta del Consiglio di amministrazione, le eventuali perdite o sopravvenienze passive saranno ripartite tra i singoli consorziati in proporzione alla quota millesimale di ripartizione delle spese del Consorzio.

5.5 Salvo diversa determinazione dell'assemblea, per l'intera durata del Consorzio i consorziati non potranno chiedere la divisione del fondo consortile né pretendere la restituzione delle rispettive quote.

## **6. ORGANI DEL CONSORZIO: ASSEMBLEA - POTERI**

6.1 L'assemblea si compone di tutti i partecipanti al Consorzio.

L'assemblea regolarmente costituita rappresenta la totalità dei consorziati e le sue delibere, prese conformemente al presente statuto, impegnano anche i non intervenuti e i dissenzienti.

- 6.2 L'assemblea è convocata dal Presidente almeno una volta l'anno entro il mese di febbraio per la presentazione ed approvazione della situazione patrimoniale dell'esercizio precedente.
- 6.3 La convocazione contenente l'ordine del giorno deve essere comunicata con lettera raccomandata da spedire ai consorziati almeno 8 giorni prima della data fissata per l'assemblea stessa.
- 6.4 Ogni consorziato può farsi rappresentare in assemblea solo da un altro consorziato e con delega scritta. Tali deleghe dovranno essere presentate al Presidente. L'eventuale intervento in assemblea di soggetti estranei deve essere preventivamente comunicato dal Presidente ed autorizzato dall'Assemblea al momento della sua costituzione.

L'assemblea può svolgersi anche in audio/video conferenza a condizione che siano rispettati il metodo collegiale, i principi di buona fede e la parità di trattamento di tutti i consorziati. In tal caso è necessario che:

- sia consentito al presidente di accertare inequivocabilmente l'identità e la legittimazione degli intervenuti, di regolare lo svolgimento dell'adunanza ed accertare i risultati della votazione;
  - sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire correttamente quanto debba essere verbalizzato. La riunione si intenderà svolta nel luogo ove siano presenti il presidente ed il verbalizzante;
  - sia consentito agli intervenuti di partecipare in tempo reale alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno.
- 6.5 L'assemblea è presieduta dal Presidente del Consorzio, o, in caso di sua assenza da persona designata dall'assemblea stessa. Il presidente nomina il Segretario. Di ogni deliberazione verrà redatto processo verbale in apposito registro, ed ogni verbale dovrà essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario. Ogni consorziato potrà ottenere, dietro richiesta, copia del predetto verbale.
- 6.6 Agli effetti della partecipazione alle assemblee ogni consorziato dispone di tanti voti quanti sono i millesimi di quota di partecipazione consortile posseduti.
- 6.7 In sede di prima convocazione l'assemblea è validamente costituita con la presenza di un numero di consorziati che rappresentino almeno i 500 millesimi delle quote di partecipazione. In mancanza del numero legale, l'assemblea si riunisce in seconda convocazione ed è validamente costituita con la presenza di un numero di consorziati che rappresentino almeno i 330 millesimi delle quote di partecipazione. Le deliberazioni sono assunte, sia in prima che in seconda convocazione, con la maggioranza dei voti degli intervenuti.
- 6.8 L'Assemblea delibera sulle seguenti materie:

- a) approvazione della situazione patrimoniale ex art. 2615 bis c.c.;
- b) approvazione del bilancio preventivo predisposto e proposto dal Consiglio di Amministrazione
- c) modifica del presente statuto e del regolamento adottato dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del successivo art. 7.4;
- d) nomina dei membri del Collegio dei Revisori;
- e) determinazione eventuale del compenso dei membri del Collegio dei Revisori;
- f) scioglimento del Consorzio e nomina dei liquidatori;
- g) ogni altra questione demandata dal Consiglio di amministrazione, ivi compresa la ratifica della nomina del Presidente del Consiglio di amministrazione, come previsto dall'art. 8 comma secondo.

## **7. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE - POTERI**

7.1 L'amministrazione del Consorzio è affidata ad un consiglio di amministrazione composto da un massimo di 10 membri, nominati uno dalla Lingotto 2000 S.r.l. a socio unico, uno di comune accordo da Lingotto Hotels S.r.l. a socio unico e Lingotto Parking S.r.l. a socio unico, mediante comunicazione scritta congiunta, uno dalla FIAT S.p.A., uno dalla Fiat Attività Immobiliari S.p.A., uno dalla Promotor International S.p.A, uno dalla 8 GALLERY Immobiliare S.r.l., uno dalla Città di Torino, uno da Cinema Sviluppo s.p.a., uno dal Politecnico di Torino. Un ulteriore membro, estraneo ai consorziati, con funzioni di Presidente, potrà essere designato dai consiglieri sopra nominati a maggioranza.

Nell'ipotesi in cui uno dei consorziati aventi il diritto di nomina di cui al comma precedente receda o venga escluso dal Consorzio, il numero dei consiglieri si ridurrà di conseguenza senza ulteriori effetti per il Consiglio di amministrazione.

Il consiglio di amministrazione può costituire un comitato direttivo composto da tre amministratori, definendone le modalità di funzionamento, con il compito di supportare il consiglio stesso ed il presidente nella individuazione delle linee strategiche dell'attività del Consorzio e nella definizione di progetti ed iniziative finalizzate all'ottimizzazione delle economie di spesa ed alla ricerca di efficienze operative.

I membri del consiglio restano in carica fino alla loro sostituzione ad opera del consorziato che ha proceduto rispettivamente alla loro nomina. In caso di dimissioni di un consigliere, il consorziato che ha nominato il dimissionario provvede alla sua sostituzione entro 60 giorni dalla data delle dimissioni; in difetto il consorziato perderà il diritto alla nomina del consigliere.

7.2 Il consiglio si riunisce su convocazione, anche via telematica o via fax e con preavviso di almeno due giorni fatti salvi i casi di comprovata urgenza del Presidente – o, in assenza di sua nomina, dal consigliere più anziano di età - di sua iniziativa o a richiesta della



maggioranza dei suoi componenti, ogni qual volta se ne presenti la necessità, e comunque almeno due volte l'anno.

Le riunioni si tengono presso la sede del Consorzio.

7.3 Il consiglio sarà validamente costituito con la presenza di almeno la metà più uno dei consiglieri.

E' consentito che le riunioni del consiglio di amministrazione si tengano per audio/video conferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e siano messi in grado di seguire la discussione, di interloquire in tempo reale sugli argomenti trattati e di ricevere, trasmettere o visionare documenti; verificandosi tali presupposti, il consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trovano il presidente ed il segretario che redige il verbale sottoscritto da entrambi.

Ogni consigliere ha un voto.

Le deliberazioni sono assunte a maggioranza dei voti dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.

7.4 Il consiglio di amministrazione è investito dei seguenti poteri:

- assume le determinazioni in ordine all'esecuzione delle opere, forniture e servizi di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comprensoriali;
- determina le spese generali di amministrazione in conformità alle indicazioni dell'assemblea;
- delibera all'unanimità l'approvazione di un regolamento dei beni comprensoriali;
- delibera all'unanimità sulle modifiche effettuate al regolamento di cui sopra entro i primi 12 mesi dalla sua approvazione;
- provvede alla ripartizione delle spese e degli oneri tra i consorziati in conformità alla tabella contenuta nel regolamento di cui sopra, ne stabilisce la relativa quota e provvede alla richiesta dei fondi;
- redige il bilancio preventivo e la situazione patrimoniale ex art. 2615 bis c.c.;
- delibera su ogni altra questione demandatagli dal Presidente;
- conferisce ad uno o più consiglieri, anche con firma tra loro disgiunta, delega di rappresentanza sostanziale e processuale per attività per le quali il Presidente, investito dei poteri di cui al successivo articolo 8., sia impedito ovvero versi in conflitto di interessi e quindi non ritenga di dare esecuzione alle delibere dell'Assemblea o del Consiglio di Amministrazione medesimo.

7.5 Di ogni deliberazione verrà redatto processo verbale in apposito registro ed ogni verbale verrà sottoscritto dal presidente e dal segretario.

## 8. **IL PRESIDENTE**

Il Presidente del Consiglio di amministrazione viene eletto dai consiglieri, come nominati nell'articolo precedente, a maggioranza e potrà essere individuato tra i medesimi consiglieri, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 7.1.

Nella seconda ipotesi di cui al comma precedente, la nomina dovrà essere ratificata dall'assemblea, la quale verrà convocata dal consigliere più anziano, che pure la presiederà, immediatamente dopo la designazione.

Nell'ipotesi in cui l'assemblea non ratifichi la nomina del Presidente del Consiglio di amministrazione quest'organo dovrà provvedere a nominarlo tra i propri consiglieri.

Al Presidente spettano la rappresentanza e la direzione del Consorzio, con poteri di gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio, con esclusione di quei poteri che il presente Statuto affida al Consiglio di Amministrazione.

In ogni caso, compete al Presidente la tutela ed utilizzazione del nome "Consorzio LINGOTTO" e del simbolo rappresentativo dello stesso, sia in sede giudiziale che extra-giudiziale.

Il Presidente resta in carica fino a che non venga sostituito dal consiglio di amministrazione, ovvero sino al venir meno, per qualunque motivo, dell'intero Consiglio di amministrazione.

## 9. **COLLEGIO DEI REVISORI**

Il Collegio dei Revisori è composto da tre membri, di cui uno con funzione di Presidente, nominati dall'Assemblea.

Il Collegio dei Revisori ha il compito di controllare l'amministrazione del Consorzio, di vigilare sull'osservanza dello Statuto e di accertare la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza della situazione patrimoniale ex art. 2615 bis codice civile alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e la conformità della sua redazione alle prescrizioni di legge.

I Revisori hanno diritto a partecipare alle riunioni del Consiglio di Amministrazione di cui devono essere preavvertiti secondo le norme del presente Statuto.

Il Collegio dei Revisori dura in carica tre anni ed è rieleggibile.

## 10. **BILANCIO - VERSAMENTO DELLE QUOTE DI SPESA - FONDO CONSORTILE**

- 10.1 Gli esercizi del Consorzio si chiudono al 31 dicembre di ogni anno. Entro il mese di febbraio il consiglio di amministrazione redige il bilancio preventivo e la situazione patrimoniale ex art. 2615 bis c.c. relativa all'esercizio precedente da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei consorziati.



Insieme alla situazione patrimoniale di cui sopra dovrà essere presentata all'assemblea una relazione del consiglio sulla gestione che illustri le singole voci di spesa nonché il bilancio preventivo.

Il bilancio consuntivo dovrà essere tenuto a disposizione dei membri del Consorzio almeno quindici giorni prima dell'assemblea.

- 10.2 I versamenti delle quote di spesa per l'anno in corso, determinati ai sensi del precedente art. 4.2, saranno richiesti dopo l'approvazione del bilancio preventivo da parte del consiglio di amministrazione.  
I criteri di ripartizione delle spese sono disciplinati dal Regolamento dei Beni Comprensoriali di cui all'art. 7.4.

Dopo l'approvazione del bilancio consuntivo per l'anno precedente verranno operati i relativi conguagli.

## **11. RECESSO - ESCLUSIONE**

Il consorziato recede dal Consorzio in caso di trasferimento della proprietà a qualsiasi titolo dell'Immobile sito nel "Centro".

In tal caso, si applicano le disposizioni contenute al precedente punto 1.2 del presente statuto.

L'esclusione dal Consorzio è automatica nei confronti del consorziato nel caso di perdita dei requisiti di proprietario di immobili siti nel "Centro".

I consorziati receduti o esclusi rimangono responsabili per tutte le obbligazioni assunte verso il Consorzio o derivanti dai contratti stipulati dal Consorzio fino alla data di efficacia del recesso o dell'esclusione.

In caso di esclusione o recesso dal Consorzio, la quota di partecipazione al fondo consortile del consorziato escluso o receduto accresce quelle degli altri e viene ripartita tra i Consorziati restanti e preesistenti in proporzione alle rispettive quote millesimali di partecipazione alle spese del Consorzio.

## **12. AMMISSIONE DI NUOVI CONSORZIATI**

- 12.1 Coloro che acquistano a qualsiasi titolo la proprietà di un immobile sito nel "Centro" entrano automaticamente a far parte del Consorzio regolato dal presente statuto.

- 12.2 In caso di trasferimento della proprietà dell'Immobile sito nel "Centro", il nuovo proprietario versa la quota del fondo consortile di sua spettanza stabilita dall'art. 5 del presente Statuto.

- 12.3 In caso di alienazione di immobili siti nel "Centro", il Presidente del Consorzio provvederà alle conseguenti variazioni aritmetiche delle tabelle millesimali allegate al regolamento di cui al precedente art. 7.4.

## **13. SCIOGLIMENTO - LIQUIDAZIONE**

Allo scadere del termine di durata del Consorzio o in caso di scioglimento anticipato dello stesso, cesseranno le funzioni del consiglio di amministrazione e l'assemblea designerà uno o più liquidatori fissandone i relativi poteri e compensi.

I consorziati restano tuttavia obbligati ad eseguire tutte le obbligazioni esistenti al momento dello scioglimento.

#### **14. CONTROVERSIE**

Per ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione del presente statuto sarà esclusivamente competente il Foro di Torino.