Allegato "B"
rep.24044 racc.6496
STATUTO DEL CONSORZIO "CENTRO COMMERCIALE TREMESTIERI"

Art. 1 -Denominazione

1.1 -Il Consorzio con attività esterna, denominato "CONSORZIO CENTRO COMMERCIALE TREMESTIERI" (qui di seguito Consorzio) è costituito, ai sensi degli art.li 2602 e seguenti del codice civile, tra Proprietari ed Operatori del "Centro Commerciale Tremestieri"

1.2 -Per "Proprietari" si intendono i soggetti, esercenti o meno un' attività, proprietari di porzioni immobiliari all' interno del "Centro Commerciale Tremestieri ".

La società costruttrice CCT acquisisce tale qualifica relativamente ai soli locali già concessi in godimento a terzi, restando invece escluso ogni suo obbligo, per quanto previsto" nel presente Statuto e nel Regolamento, per quelle porzioni in corso di ultimazione sino a quando non saranno cedute o date in godimento a qualunque titolo a terzi.

Per "Operatori" si intendono i soggetti aventi causa dai Proprietari, in forza di contratto di locazione, di affitto d'azienda (ramo o reparto) od altro titolo e che esercitino la propria attività all' interno del Centro.

1.3 -Il Consorzio non può intervenire nei rapporti tra i Proprietari ed i singoli Operatori.

Art.2 Sede

Il Consorzio ha sede presso il "Centro Commerciale Tremestieri" sito in Messina, strada statale n. 114 Km. 6,200, Località Tremestieri.

Art.3 Oggetto

3.1 -Il Consorzio non ha scopo di lucro, opera nell' esclusivo interesse dei Consorziati ed ha per oggetto:

a) - la promozione di tutte le iniziative possibili e la tutela degli interessi comuni dei Consorziati, per promuovere e sviluppare l'attività complessiva del "Centro Commerciale Tremestieri";

b)- l' attivazione di, tutti i mezzi necessari per il conseguimento del suddetto obiettivo e, in particolare, l' organizzazione di iniziative di animazione e campagne pubblicitarie a supporto dell'attività e della notorietà del Centro Commerciale e delle attività dei Consorziati;

c)- la conservazione, il mantenimento e l'amministrazione delle parti ed impianti comuni condominiali, relativamente alla sola manutenzione ordinaria degli stessi, secondo i patti e le eventuali condizioni determinate dall'Assemblea dei

Condomini, disciplina dell'uso e la gestione di tutti quei servizi comuni necessari per un corretto funzionamento del Centro Commerciale;

d) - il coordinamento delle attività dei Consorziati per quanto riguarda, tra l' altro, orari di esercizio dell' attività nel Centro, iniziative commerciali, vendite promozionali, saldi e liquidazioni;

e) - la creazione di un sistema collaborativo tra i Consorziati, con l'organizzazione di occasioni di incontro per scambi d'informazioni di carattere professionale e/o momenti formativi.

3.2 - Per il raggiungimento dell'oggetto, il Consorzio potrà:

a) -promuovere tutte le iniziative utili o necessarie allo ~ sviluppo delle attività presenti all'interno del Centro Commerciale;

b) - organizzare campagne pubblicitarie in generale e iniziative di animazione a supporto della notorietà del Centro Commerciale;

c) - rendersi intestatario delle utenze ed in generale dei rapporti afferenti le iniziative e le attività comprese nell' oggetto consortile, potendo, a tal fine, sottoscrivere cono tratti ed assumere impegni nei confronti di terzi, facendosi carico di tutti i conseguenti costi da ripartire tra i Consorziati in esecuzione di quanto previsto dal presente Statuto e del Regolamento di Condominio;

d) - disciplinare le modalità dell'utilizzo, anche temporaneo, da parte di terzi di aree ad uso comune;

e) - deliberare sugli argomenti per i quali il Regolamento di Condominio e di Gestione dell' Edificio Polifunzionale per l' Industria il Commercio e lo Spettacolo. (il "Regolamento") gli attribuisce specifica competenza;

f) - compiere tutte le operazioni commerciali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari, ritenute necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto.

3.3 - Nell'ambito del conseguimento dell'oggetto sociale, il Consorzio dovrà operare nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento:

3.4 - Il funzionamento delle attività commerciali è disciplinato dal Regolamento che qui si intende espressamente richiamato, nel quale, in particolare, sono disciplinati le destina.~ zioni d'uso delle porzioni immobiliari, l'accesso e gli orari di apertura al pubblico del Centro, gli orari di permanenza del personale nel Centro, le attività di carico e scarico merci, l'attività di manutenzione, le misure di sicurezza e sorveglianza, gli orari di apertura e chiusura,

anche eccezionale, delle singole unità commerciali, l'estetica, le insegne e gli altri mezzi di informazione visiva, l'illuminazione, l' attività di pulizia e asporto rifiuti,.

Art. 4 - Durata

La durata del Consorzio è stabilita sino al 31.12.2100, salvo scioglimento anticipato o proroga deliberati dall' Assemblea del Consorzio.

Art.5 - Marchio

5.1 - Il Consorzio sarà contraddistinto dal marchio " "

5.2 - I Proprietari e/o gli Operatori del Centro Commerciale possono utilizzare marchio e logotipo nella loro comunicazione pubblicitaria e nella corrispondenza, con esclusivo riferimento all'attività svolta nell'ambito del Centro stesso.

Art. 6 -Consorziati e procedura di ammissione

6.1 - Ogni Operatore, sia persona fisica che giuridica, esercente stabilmente un' attività di vendita di beni al dettaglio, di somministrazione di alimenti e bevande; di pubblico spettacolo, di prestazione di servizio e comunque, più in generale, una qualsiasi attività all' interno di una porzione immobiliare all'interno del "Centro Commerciale Tremestieri"
ha il diritto/dovere di partecipare al Consorzio, sia esso proprietario di tale porzione, ovvero ne sia il conduttore, a qualsiasi titolo, avendone la disponibilità ed il godimento.
Esso manterrà, sempre ed obbligatoriamente, tale qualità per tutto il tempo in cui eserciterà l'attività nel Centro Commerciale..

6.2 -Fanno inoltre obbligatoriamente parte del Consorzio, a causa del loro preminente interesse al buon andamento del Centro Commerciale ed alla sua corretta gestione, i Proprietari di porzioni immobiliari non esercitanti direttamente attività all' interno delle stesse, per tutto il periodo in cui nelle porzioni immobiliari di loro proprietà non venga esercitata alcuna attività, ad eccezione della società costruttrice per quanto sopra previsto.

6.3 - Qualsiasi Proprietario di una porzione immobiliare all' interno del Centro Commerciale ed ivi esercitante un'attività ha il diritto/dovere di far parte del Consorzio; a tal fine, l'atto di acquisto di una porzione immobiliare dovrà prevedere l'impegno per l'acquirente di aderire irrevocabilmente al Consorzio e l'obbligo a rispettare lo Statuto ed il Regolamento; successivamente tali impegni ed obblighi dovranno inderogabilmente essere previsti in ogni atto di disposizione

o trasferimento a qualunque titolo della proprietà immobiliare.
Qualora la proprietà della porzione immobiliare e la titolarità dell' attività che in essa è esercitata non siano più cumulate nella stessa persona fisica o giuridica, per effetto di atti di o a causa di morte, la qualità di Consorziato sarà assunta dal titolare dell'attività; colui che risulta proprietario della sola porzione immobiliare risponde invece in solido col titolare dell' attività di fronte al Consorzio per l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente Statuto e dal Regolamento.
6.4 - Qualsiasi soggetto, anche non proprietario, esercente un'attività all'interno del Centro Commerciale ha il diritto/dovere di far parte del Consorzio; a tal fine, l'atto di concessione in godimento della porzione immobiliare dovrà prevedere l'impegno per l'avente causa ad aderire irrevocabilmente al Consorzio e l'obbligo di rispettare lo Statuto ed il regolamento.
6.5 - Qualsiasi Consorzio è obbligato a far aderire al Consorzio qualunque terzo che, a qualsiasi titolo, lo sostituisca nell'attività, facendogli assumere i corrispondenti obblighi con la stipula del contratto che comporta la predetta sostituzione e con ulteriore obbligazione per il subentrante a non consentire a sua volta l'esercizio a terzi che non abbiano assunto i medesimi obblighi.
Conseguentemente, il Consorziato che intenda trasferire la proprietà della porzione immobiliare o la disponibilità della stessa, oppure la titolarità o la gestione dell'azienda, è obbligato a prevedere a carico dell' acquirente o dell' affittuario o dell'avente causa in generale, che lo sostituirà nella proprietà dell' immobile o nell' esercizio dell' attivi tà, l'impegno ad aderire al Consorzio e l'obbligo di rispettare lo Statuto ed il Regolamento, con l'esplicita accettazione da parte dell'avente causa di ogni obbligazione assunta
dal dante causa nei confronti dello stesso.
L'atto che comporta la predetta sostituzione dovrà, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, essere comunicato a mezzo lettera raccomandata r.r. al Consiglio d'Amministrazione del Consorzio a cura dell' avente causa; la comunicazione, in attesa della presentazione di formale richiesta di adesione del subentrante, equivarrà a domanda di ammissione al Consorzio ed impegno a rispettarne lo Statuto ed il Regolamento.
6.6 - Alla violazione degli obblighi di cui sopra, e comunque

alla mancata adesione al Consorzio da parte di colui che ne ha il diritto/dovere secondo quanto sopra previsto, conseguirà il permanere della qualità di Consorziato in capo al cedente, con gli obblighi e le responsabilità conseguenti a tale qualità, e l'impossibilità per il cessionario che non ha acquisito la qualità di Consorziato di attivare l'esercizio all'interno del Centro Commerciale.

6.7 - La scadenza, la revoca, la risoluzione o l'annullamento del titolo in base al quale un consorziato esercita attività nel Centro e/o a in godimento ed uso una porzione immobiliare dello stesso, comporta il diritto di acquisto della qualità di Consorziato da parte del suo dante causa o comunque, se diverso da quello, da parte del proprietario della porzione immobiliare in questione.

6.8 - La domanda di ammissione al Consorzio deve essere presentata per iscritto al Presidente del Consiglio d' Amministrazione, versando contestualmente il diritto di ingresso di cui infra.

Nella domanda di ammissione il richiedente deve impegnarsi alla più scrupolosa osservanza del presente statuto e del regolamento ed assumere l'obbligo ad eseguire i versamenti consortili richiesti.

Entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione, il Consiglio d'Amministrazione, previa valutazione dei titoli, delibera in merito all'ammissione e la decisione non è impugnabile.

In caso di delibera favorevole, l'ammissione a effetto dalla data di presentazione della domanda. in caso di delibera sfavorevole all'ammissione, verrà restituito al richiedente il diritto di ingresso versato.

In ogni caso, la qualifica di Operatore a seguito della sottoscrizione di un contratto con il dante causa, a tutti gli effetti e senza altra formalità, richiesta di adesione al Consorzio.

La qualità di Consorzio è attribuita anche quando l'attività non sia ancora iniziata o sia momentaneamente sospesa per qualunque ragione.

ART. 7 - Diritti ed obblighi dei Consorziati

7.1 - Ciascun Consorziato, se in regola con i pagamenti delle quote di esercizio, ha il diritto di:

a) - partecipare e votare all' Assemblea esprimendo tanti voti quanti sono i millesimi attribuiti al proprio locale in base alla tabella dei millesimi allegata al Regolamento;

b) - eleggere ed essere eleggibile nei diversi organi dei Consorzio;

c) - utilizzare i servizi e le prestazioni forniti dal

Consorzio;

7.2 - Ogni Consorziato ha l'obbligo di:

a)- applicare, rispettare e far rispettare le norme del presente statuto, del Regolamento e di ogni altra direttiva o disposizione emanata dagli organi Consortili;

b)- contribuire alla copertura delle spese sostenute dal Consorzio nella misura prevista dal presente statuto;

c)- osservare, rispettare e far rispettare le deliberazioni legittimamente prese dall' Assemblea, ancorché non intervenuti o dissenzienti;

7.3 - Nessun Consorziato può sottrarsi dall'obbligo dei versamenti richiesti a norma del presente Statuto, non potendo rinunciare all' utilizzazione, neppure parziale, di iniziative promosse o attuate dal Consorzio stesso.

Art.8 -Cessazione dalla qualità di Consorziato

8.1 - Il Consorziato esercente un'attività ha diritto di recedere dandone comunicazione al Consorzio a mezzo di lettera raccomandata A/R, con preavviso di trenta giorni, ovvero può essere escluso dal Consorzio qualora:

a) - cessi, per qualsiasi motivo o causa, la propria attività all'interno del Centro Commerciale per effetto di trasferimento di titolarità dell'attività esercitata all' interno del Centro Commerciale o in caso di trasferimento di gestione della stessa.

In tale ultimo caso il titolare della attività riassume di diritto la qualità di consorziato al momento della cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto col suo avente causa;

b) - venga risolto o comunque cessi il contratto di affitto di azienda, di locazione, o venga meno il diverso titolo che attribuiva la qualifica di Consorziato;

c) - venga posto in stato di liquidazione, ovvero venga dichiarato fallito o comunque assoggettato a una procedura concorsuale;

d) - si renda responsabile di violazioni delle disposizioni del presente Statuto e del Regolamento e, in particolare, risulti inadempiente rispetto agli obblighi di contribuzione alle spese consortili.

8.2 - Il Consorziato proprietario di una porzione immobiliare nella quale non venga esercitata un' attività può recedere dal Consorzio qualora trasferisca a terzi la proprietà della porzione immobiliare.

8.3 - Il Consiglio Direttivo verifica la sussistenza delle condizioni previste per l'esercizio del diritto di recesso o delibera l'esclusione dal Consorzio a norma degli articoli del presente Statuto.

8.4 - Il recesso o l'esclusione dal Consorzio ha effetto dalla data della delibera del Consiglio, conseguentemente, sino alla data, il Consorziato resterà titolare di tutti i diritti e destinatario di tutti gli obblighi che gli competono nella predetta qualità.
Sia in caso di recesso, che in caso di esclusione, il Consorziato non ha diritto alla liquidazione e/o al rimborso né del diritto di ingresso né degli eventuali contributi nè di quote del fondo consortile, e/o a qualsivoglia altra indennità e/o risarcimento.
8.5 - Contro la delibera di esclusione adottata dal Consiglio d'Amministrazione, il Consorziato potrà porre reclamo all' Assemblea dei Consorziati, entro trenta giorni dalla data di notifica della delibera di esclusione, a mezzo lettera raccomandata A/R.
L' Assemblea, convocata allo scopo dai Presidente entro trenta giorni dalla data di ricevimento del reclamo, verificherà la legittimità del provvedimento di esclusione e contestualmente confermerà o rigetterà la decisione del Consiglio.

Art. 9 - Fondo consortile

9.1 - Il fondo consortile è costituito da:
a) - quote di partecipazione dovute da ciascun Consorziato al momento della sottoscrizione della domanda di ammissione, nella misura di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero);
b) - quote di partecipazione non rimborsate ai Consorziati receduti o esclusi;
c) - eventuali fondi di riserva;
d) - ammende o sanzioni dovute a norma del presente Statuto;
e) - eventuali contributi versati dallo Stato o da altri enti pubblici o da terzi in genere.
9.2 - Il fondo consortile è destinato esclusivamente a garantire e soddisfare le obbligazioni assunte dal Consorzio verso
i terzi.
Qualora il fondo consortile dovesse subire perdite, l' Assemblea potrà deliberare la sua ricostituzione da parte dei Consorziati, stabilendone le modalità ed i termini. Nel determinare le modalità di ricostituzione l'Assemblea dovrà rispettare il principio della proporzionalità adottato in fase di costituzione dei fondo stesso.

ART.10 - ESERCIZIO CONSORTILE E BILANCI

10.1 - l'esercizio Consortile si chiude il 31 dicembre di ogni anno.
Il primo esercizio sociale termina comunque il 31 dicembre 2005.

10.2 - Entro il 30 novembre di ciascun anno, ii Consiglio d' Amministrazione sottopone all' Assemblea per l'approvazione il Bilancio preventivo, nel quale sono indicate le spese del Consorzio per l'esercizio che ha inizio il primo gennaio dell' anno successivo.
10.3 - Entro il 28 febbraio di ciascun anno, il Consiglio d' Amministrazione predispone e presenta all' Assemblea per l' approvazione il Bilancio consuntivo, recante le indicazioni dei costi sostenuti dal Consorzio nell' esercizio chiuso il 31 dicembre dell' anno precedente e dei ricavi realizzati.
10.4 - Sia il Bilancio preventivo che il Bilancio consuntivo devono chiudere in pareggio, e quindi le spese devono trovare copertura nei versamenti dovuti dai Consorziati.
10.5 - Dopo l'approvazione del Bilancio preventivo e consuntivo da parte dell'Assemblea, ciascun Consorziato è tenuto e si obbliga a provvedere al versamento della somma dovuta in applicazione delle tabelle millesimali di ripartizione allegate al Regolamento del Condominio, salvo conguaglio con eventuali anticipazioni già effettuate in conto gestione.
10.6 - La delibera dell'Assemblea di approvazione del Bilancio preventivo e consuntivo costituirà ,a tutti gli effetti di legge e, pertanto, anche ai fini di cui agli artt. 633 e 634 del Cod. Proc. Civ., prova scritta dell'esistenza del debito di ogni Consorziato a favore del Consorzio stesso.
La proposizione di eventuali opposizioni ed eccezioni non potrà in alcun modo impedire o ritardare il pagamento delle somme dovute da ciascun Consorziato, esclusa anche la sospensione dell' esecuzione con l'imposizione di cauzione.
10.6 - Qualora la delibera di approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea non indichi la ripartizione delle somme dovute da ciascun Consorziato, provvede il Consiglio con propria delibera adottata in base alle tabelle con eguale efficacia di quella che avrebbe dovuto assumere l'Assemblea.
10.7 - Tutti i versamenti delle somme dovute da ciascun Consorziato, come sopra determinate, dovranno essere effettuati
di norma in 4 rate trimestrali anticipate fatta salva la facoltà dell' Assemblea di determinare modalità diverse o versamenti di anticipazioni avuto riguardo a particolari esigenze del Consorzio.
Il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di disporre in via d'urgenza il versamento di anticipazioni o di contribuzioni straordinarie a fronte di particolari esigenze sopravvenute che dovranno poi essere ratificate dall' Assemblea.

10.8 - I pagamenti devono essere effettuati da ciascun Consorziato con accredito alla scadenza prevista sul conto corrente intestato al Consorzio che emetterà fattura alla ricezione.

10.9. - Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, delle somme dovute dal Consorziato costituirà lo stesso in mora e determinerà nei suoi confronti l'addebito, da parte del Consorzio, degli interessi sulle somme non puntualmente pagate in misura pari al Tasso Ufficiale di Riferimento (ex tasso ufficiale di sconto) vigente nel periodo maggiorato del 50% salvo il diritto del Consorzio di richiedere il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Art. 11 Organi del Consorzio

11.1 - Sono organi del Consorzio:

- l'Assemblea dei Consorziati;
- il Consiglio d' Amministrazione;
- il Presidente del Consiglio d'Amministrazione.

11.2 - E' in facoltà del Consiglio d'Amministrazione di costituire Comitati, con funzioni consultive e propositive, ai quali prendano parte, nei modi e nei termini stabiliti dal Consiglio, Operatori rappresentativi dei vari settori merceologici presenti nel Centro Commerciale.

Art. 12 ASSEMBLEA

12.1 - L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l' universalità dei Consorziati e le deliberazioni prese in conformità al presente Statuto obbligano tutti i Consorziati, ancorchè assenti o dissenzienti.

12.2 - Hanno,diritto a partecipare all' Assemblea i Consorziati che siano in regola con il pagamento dei contributi stabiliti.

Ha altresì diritto a partecipare all' Assemblea il Gestore senza diritto di voto.

12.3 - Ciascun Consorziato ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi previsti nella tabella dei millesimi allegata al Regolamento del Condominio.

Il Consorziato che abbia diritto a partecipare all'Assemblea può farsi rappresentare, conferendo apposita delega scritta, da soggetti che operino in qualità di dipendenti o collaboratori nell'unità commerciale gestita dal Consorziato delegante ovvero da terzi; in ogni caso, ogni delegato non potrà rappresentare più di due Consorziati.

12.4 - L'Assemblea è convocata dal Presidente del Consiglio d'Amministrazione presso la sede sociale del Consorzio di propria iniziativa o su richiesta di tanti Consorziati che rappresentino almeno il 25% del totale dei voti esercitabili.

12.5 - Qualora la convocazione avvenga su richiesta dei Consorziati, l'Assemblea deve essere convocata dal Presidente del Consiglio d'Amministrazione entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta.
Ove non vi provveda il Presidente, la convocazione dovrà essere disposta in sua vece da uno qualsiasi dei membri del Consiglio d'Amministrazione.
12.6 - La convocazione dell' Assemblea è effettuata mediante apposito avviso contenente l' ordine del giorno, la data, l' ora ed il luogo della riunione, inviato a mezzo di lettera raccomandata A/R o raccomandata a mano o altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell' avvenuto ricevimento a tutti i consorziati, al domicilio previsto al successivo art. 18, ed al Gestore almeno otto giorni prima della data stabilita.
12.7 - Le Assemblee sono presiedute dal Presidente del Consiglio d'Amministrazione o, in sua assenza, dal membro più anziano del Consiglio stesso presente in assemblea, ovvero in assenza di tutti i Consiglieri, da un Consorziato eletto dall' Assemblea.
12.8 - Spetta al Presidente dell'Assemblea l'accertamento della regolarità delle deleghe, del diritto di partecipazione di ciascun Consorziato, della validità di costituzione dell' Assemblea, nonchè la sua direzione e disciplina.
12.9 - Le funzioni di segretario sono svolte dal Gestore o, in sua assenza, da un Consorziato scelto dal Presidente.
12.10 - Le deliberazioni dell' Assemblea constano dal processo verbale, sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e tra scritto su apposito libro, che resta a disposizione dei Consorziati.
Il verbale deve riportare, tra l'altro, i nomi dei Consorziati presenti, in proprio o per delega, e le relative manifestazioni di voto.

Art.13 - Assemblea straordinaria

13.1 - L'Assemblea si riunisce in sede straordinaria per deliberare su:
a)- la modifica del presente statuto;
b)- lo scioglimento anticipato del Consorzio e la sua liquidazione;
c)- la proroga del termine di scadenza del Consorzio.
13.2 - L'assemblea straordinaria, sia in prima che in seconda convocazione, si considera validamente costituita con la presenza di un numero di Consorziati titolari di almeno il 75% del totale dei voti esercitabili di cui alla tabella dei millesimi allegata al Regolamento del Condominio, e delibera con il voto favorevole di tanti Consorziati che rappresentino

almeno il 60% del totale dei voti esercitabili di cui alla tabella dei millesimi allegata al Regolamento del Condominio.

Art.14 - Assemblea ordinaria

14.1 L'Assemblea si riunisce in sede ordinaria per deliberare su:

a)- l'approvazione del Bilancio preventivo;

b)- l'approvazione del Bilancio consuntivo;

c)- la nomina e la revoca dei membri del Consiglio d'Amministrazione;

d)- ogni altro argomento non riservato dalla Legge o dal presente Statuto alla competenza esclusiva dell'Assemblea Straordinaria.

14.2 L'Assemblea ordinaria è validamente costituita, sia in prima che in seconda convocazione, con la presenza di almeno il 50% del totale dei voti esercitabili di cui alla tabella allegata al Regolamento del Condominio, e delibera con il voto favorevole di tanti Consorziati che rappresentino almeno la maggioranza del totale dei voti presenti, in proprio o per delega.

2) di modificare gli artt. 15 e 16 dell'attuale statuto come segue:

Art.15 -Consiglio d'Amministrazione

15.1 - Il Consiglio d'Amministrazione è composto da:

a) - due membri scelti dai due consorziati titolari delle grandi superfici di vendita, intendendosi tali quelle superiori a mq.1.500 (millecinquecento), in ragione di un membro per ciascuno di tali consorziati, che ha facoltà di indicarlo liberamente;

b) - un membro eletto in rappresentanza di tutti i Consorziati delle medie superfici di vendita, intendendosi per tali quelle superiori a mq.200 (duecento) ed inferiori a mq. 1.500 (millecinquecento);

c) - un membro eletto in rappresentanza di tutti i Consorziati delle piccole superfici di vendita, intendendosi per tali quelle inferiori a mq. 200 (duecento);

d) un membro eletto in rappresentanza del Condominio scelto tra quei condomini estranei alle porzioni immobiliari di proprietà o a qualunque titolo detenute dai restanti membri del Consiglio;

I membri di cui alle lettere b), c) e d) vengono eletti dall'assemblea ordinaria, con diritti di voto espressi come sopra. Per ciascuna delle suddette categorie di cui alle lettere b), c) e d) potranno essere eletti soggetti consorziati o collaboratori o mandatari di persone giuridiche consorziate appartenenti alla medesima categoria o di

consorziati appartenenti alla medesima categoria.

15.2 - Ciascun membro del Consiglio dura in carica per un periodo di tre anni e può essere riconfermato o essere revocato anticipatamente dell'assemblea.

15.3 - Ciascun Consigliere è soggetto ad automatica decadenza dalla carica nel caso in cui il Consorziato che rappresenta perda per qualsiasi motivo tale qualità, o non provveda al pagamento di quanto dovuto al Consorzio nel termine di giorni dieci dalla ricezione della diffida che il Consiglio di Amministrazione inoltrerà a mezzo lettera raccomandata r.r.

La carica di Consigliere è soggetta ad automatica decadenza qualora il Consigliere non partecipi a quattro consecutive convocazioni del consiglio.

15.4 - Nel caso di dimissioni, di revoca o di decadenza di uno o più dei Consiglieri indicati nel superiore paragrafo 15.1 sub lettere b), c) e d), il Consiglio dovrà procedere tempestivamente alla convocazione dell' Assemblea per la nomina del nuovo Consigliere.

Nel caso in cui tale assemblea non sia convocata entro due mesi dalla mancanza del consigliere (dimissionario, revocato, decaduto), i consorziati cui tale consigliere era rappresentante, potranno nominare un sostituto, e comunicarlo al cda a mezzo lettera raccomandata a/r. Il cda per accettare tale elezione dovrà esclusivamente controllare che la stessa sia stata sottoscritta da almeno il 60% (sessanta per cento) dei consorziati appartenenti alla categoria di cui il consigliere dimissionario, o revocato o decaduto era il rappresentante.Gli amministratori così nominati restano in carica soltanto fino alla assemblea immediatamente successiva a tale nomina provvisoria.

15.5 - Ai membri del Consiglio d'Amministrazione non spetta alcun compenso, salvo il diritto al rimborso delle spese che derivino dall' esercizio della propria funzione e che siano ricomprese tra i costi del Consorzio esposti nel Bilancio preventivo o consuntivo di esercizio.

15.6 - Il Consiglio si riunisce presso la sede del Consorzio almeno, una volta ogni trimestre ed ogni qualvolta il Presidente del Consiglio d'Amministrazione lo ritenga necessario od opportuno, ovvero su richiesta di almeno due membri.

Alle riunioni del Consiglio partecipa il Gestore senza diritto di voto.

15.7 - La convocazione del Consiglio d'Amministrazione deve avvenire mediante apposito avviso, contenente l'ordine del giorno, la data ed il luogo della riunione, inviato a mezzo

telegramma, telex o telefax a tutti i Consiglieri nonché al Gestore almeno 72 ore prima della riunione.

15.8 - Al Consiglio d'Amministrazione compete il potere di:

a) - disporre l'ammissione di novi consorziati aventi i requisiti previsti dal precedente art.6 dello Statuto;

b) - disporre l'esclusione dei Consorziati del precedente art. 8 dello Statuto;

c) - amministrare il Consorzio, in particolare vagliando sull'attività del Gestore, impartendo allo stesso apposite direttive;

d) - gestire il fondo consortile nei limiti delle delibere assembleari, tenendo conto degli orientamenti generali dell' Assemblea;

e) - nominare il Presidente ed un Vice Presidente;

f) - conferire specifiche deleghe ai consiglieri;

g) - assumere ogni occorrente iniziativa nei confronti dei Consorziati e di terzi per la copertura delle spese sostenute dal Consorzio e, più in generale, per il corretto e miglior utilizzo del Centro Commerciale e il raggiungimento dell' oggetto consortile, autorizzando, se del caso, e disciplinando l'uso esclusivo di parti comuni da parte di singoli Consorziati anche in via temporanea;

h)- individuare comportamenti dei Consorziati o loro dipendenti o collaboratori a qualunque titolo contrari agli interessi del Consorzio e determinare le relative sanzioni pecuniarie che verranno poi applicate dal Gestore.

i)- risolvere eventuali conflitti tra il Gestore ed i Consorziati relativamente alla gestione del Centro Commerciale ed alla applicazione delle sanzioni.

15.9 - Il Consiglio è validamente costituito con la presenza di almeno **tre membri** e le deliberazioni sono validamente approvate a maggioranza dei presenti.

Il consigliere dovrà intervenire personalmente alla riunione del Consiglio, o a mezzo di soggetto dipendente della propria ditta, non essendo ammesse deleghe ad altri consiglieri.

15.10 - Delle decisioni del Consiglio viene redatto apposito verbale, firmato dal Presidente del Consiglio d' Amministrazione e dal Segretario, la cui funzione è svolta dal Gestore, o, in sua assenza, da un membro designato dal Presidente.

Art.16 - Presidente del Consiglio d'Amministrazione

16.1 -Il Presidente del Consiglio d'Amministrazione viene nominato dal Consiglio stesso.

Il Presidente dura in carica sino alla scadenza del proprio mandato di Consigliere e può essere confermato.

16.2 - Al Presidente non spetta alcun compenso, fatto salvo il diritto al rimborso delle spese che derivino dall'esercizio della propria funzione e che siano ricomprese tra i costi del Consorzio esposti nel Bilancio preventivo o consuntivo di esercizio.

16.3 - Al Presidente spetta la rappresentanza legale del Consorzio nei confronti dei terzi ed in giudizio; egli ha il potere di nominare difensori e procuratori alle liti per la difesa in giudizio del Consorzio dinanzi a qualunque ufficio giudiziario e collegi arbitrali, ferma restando la necessità di una previa delibera del consiglio di amministrazione per intraprendere le cause di valore superiore a euro 20.000,00 (Euro ventimila/00) o di valore indeterminabile di particolare importanza.

16.4 - In caso di assenza, incapacità o impedimento temporaneo del Presidente, quest'ultimo viene sostituito dal Vice Presidente con tutti i poteri e le funzioni del Presidente.

Art. 17 - Gestore

17.1 - Il Gestore, persona fisica o giuridica, è nominato in via esclusiva dal Consiglio d'Amministrazione e dallo stesso potrà in qualsiasi momento essere revocato o sostituito. Per il primo esercizio sociale e quello successivo, il Gestore del Consorzio sarà nominato dalla Società costruttrice del Centro Commerciale.

17.2 - Il compenso del Gestore rientra nei costi del Consorzio e di esso deve tenersi conto nei Bilanci preventivi e consuntivi di esercizio.

17.3 - Il Gestore collabora e coadiuva il Consiglio nell' amministrazione del Centro Commerciale e, in particolare, ha il potere di:

a) - curare la manutenzione e la conservazione ordinaria del delle parti ed impianti comuni Centro Commerciale;

b) - predisporre i bilanci preventivi e consuntivi da sottoporre al Consiglio;

c) - gestire, d'intesa con il Consiglio, il fondo consortile e disporre delle somme versate dai Consorziati in esecuzione di quanto previsto dai Bilanci approvati dall' Assemblea;

d) - verificare e assicurare l' osservanza ed il rispetto delle norme previste nello Statuto e nel Regolamento relative alla gestione consortile, assumendo ogni iniziativa a tal fine occorrente;

e) - applicare le sanzioni pecuniarie indicate dal Consiglio di Amministrazione;

f) - provvedere a realizzare le iniziative di animazione, promozione e pubblicitarie ed ogni altra iniziativa rientrante

nell'oggetto consortile;

g) - svolgere le funzioni di direzione del Centro Commerciale, assumendo le conseguenti responsabilità nei confronti del Consorzio e di terzi.

Art. 18 - Norme di rinvio

Per quanto non previsto nel presente Statuto, si rinvia alle vigenti disposizioni di legge e, in particolare, a quelle riguardanti i Consorzi, di cui agli artt. da 2602 e 2615 bis del vigente Cod. Civ.

Art. 19 -Elezione di domicilio

Ai fini dell'esecuzione del presente contratto, tutti i Consorziati sono elettivamente domiciliati presso il Centro Commerciale Tremestieri; rimane salva la facoltà di trasferire altrove il proprio domicilio eletto, dando comunicazione al Consiglio di amministrazione per mezzo di raccomandata A/R.

F.to Maurizio Andronico

notaio Silverio Magno