

CENTRO COMMERCIALE GRAND'AFFI SHOPPING CENTER

**** REGOLAMENTO INTERNO ****

Il presente regolamento interno si applica a tutti gli operatori del Centro Commerciale "GRAND'AFFI SHOPPING CENTER" od anche semplicemente identificato con la sigla "G.A.S.C."

Con il termine conduttori-operatori si intendono tutti gli utilizzatori a qualunque titolo delle unità immobiliari e rami d'azienda che compongono il Centro Commerciale, quali ad esempio, operatori commerciali e paracommerciali, loro aventi causa.

Ai fini del presente Regolamento il Direttore del Centro è l'Amministratore del Consorzio degli Operatori del Centro Commerciale " G.A.S.C."

La Proprietà si riserva di apportare al presente Regolamento eventuali modifiche dovute ad esigenze tecniche o amministrative.

ART.1) OGGETTO

Il presente regolamento ha come oggetto la determinazione dei diritti e degli obblighi degli operatori delle diverse unità che compongono il Centro Commerciale, relativi all'uso e manutenzione dei beni e servizi degli spazi sia singoli che comuni e alla ripartizione delle spese relative, ed in genere nei rapporti fra loro stessi da un lato, e con il/i proprietario/i dell'immobile dall'altro.

In caso di locazione e/o affitto di rami d'azienda di proprietà di Canove s.p.a. esso sarà quindi allegato ai relativi contratti.

ART.2) PARTI COMUNI INTERO COMPLESSO

Le parti comuni generali sono quelle non destinate all'uso esclusivo di un operatore o di un determinato gruppo di operatori.

A titolo indicativo e senza che l'elenco sia quindi esclusivo, fra le parti e i servizi comuni sono compresi:

- il suolo su cui il complesso è eretto;
- la struttura costituita da fondazioni, pilastri e muri portanti, travi, solai di copertura, scale di raccordo degli spazi comuni, elevatore, i muri di facciata, i muri che delimitano le parti ad uso esclusivo con le parti comuni, il manto impermeabile di copertura e scossaline.

Gli spazi comuni sono costituiti da locali contatori Enel, locali cabine Enel, locali quadri e trafo, centrale termica, vasca sprinkler, servizi igienici comuni compresi impianti idricosanitari, ripostiglio adiacente alle scale di raccordo, galleria, sala di controllo, uffici del Centro, copertura del fabbricato, gli spazi esterni destinati a verde e quelli costituenti i parcheggi (fatto salvo l'uso pubblico di una parte di essi), marciapiedi.

Gli impianti: centrale termica con caldaie pompe ed anelli di distribuzione fluidi caldi e freddi; le macchine e canali per il trattamento aria galleria e uffici del Centro, gli estrattori aria servizi comuni, ecc.

La rete sprinkler completa di vascone, pompe, anello di distribuzione fino alle valvole di regolazione comprese, la rete fino agli ugelli in galleria, le reti fino agli ugelli (questi compresi) nelle singole proprietà o spazi di uso esclusivo.

La rete idricosanitaria fino alla saracinesca all'interno di ogni utenza.

Area deposito rifiuti e locale pressa-cartoni.

La rete antincendio fino alle cassette e idranti.

Gli estintori portatili in zone comuni ove previsto.

La rete elettrica a servizio delle parti comuni, costituita da cabina di trasformazione, quadro generale di b.t., linee ai sottoquadri, sottoquadri, impianto di illuminazione galleria, parcheggio, uffici Centro, insegne luminose del Centro, uscite di sicurezza, illuminazione centrali tecniche e servizi igienici, reti di forza motrice fino alle macchine cdz galleria e uffici Centro.

Rete di illuminazione di sicurezza parti comuni e corpi illuminanti autoalimentati.

Rete antintrusione galleria, uffici Centro, edificio tecnologico, comprensiva di: centrale, rete di collegamento, rivelatori, pulsanti manuali, sistema informativo di gestione centralizzata degli impianti.

Le insegne del Centro.

L'impianto di diffusione sonora galleria e parcheggio, costituito da: centrale, altoparlanti e reti.

La rete di fognatura acque bianche e acque nere (queste fino alle braghe della rete principale) fino alle vasche pompe di sollevamento, connessione alla rete pubblica.

Impianti di innaffiamento aree verdi.

Gruppo elettrogeno di emergenza.

Infissi e serramenti sulle parti comuni.

Impianti orologi negli uffici del Centro e in galleria.

Tettoie esterne.

Impianto di protezione contro i fulmini.

Impianto di terra.

3) USO DELLE PARTI COMUNI

A) PASSAGGIO PUBBLICO

Il complesso immobiliare è attraversato da un percorso interno detto galleria, aperto alla circolazione del pubblico nelle ore di funzionamento del Centro Commerciale.

Gli operatori, pertanto, non dovranno in nessun caso ostacolare il passaggio del pubblico nelle zone destinate alla circolazione.

E' vietato tenere animali salvo casi particolari o deroghe stabilite dalla Direzione del Centro. Gli operatori dovranno inoltre attenersi ai regolamenti che potranno essere imposti dalle autorità amministrative.

B) PARCHEGGI E STRADE CARRAIE

La proprietà si riserva il diritto di disciplinare uso, destinazione e circolazione/sosta dei parcheggi e delle strade carraie.

C) DEPOSITI NELLE PARTI COMUNI

Gli operatori non potranno in nessun caso ingombrare le parti comuni, nè lasciare che il loro personale o quello delle imprese che lavorano per conto loro, vi depositino, sballino o imballino merci, materiali destinati o meno alla vendita, rifiuti o altro, senza essere stati autorizzati dal Direttore del Centro o suoi incaricati.

La Direzione suddetta potrà far rimuovere a spese, rischio e pericolo dell'operatore tutti i depositi effettuati in contravvenzione alle presenti disposizioni, e questo senza preavviso e senza alcuna ulteriore possibilità di recuperare i materiali utilizzabili.

D) INSEGNE

Oltre all'insegna "GRAND'AFFI SHOPPING CENTER" hanno diritto ad installare le proprie insegne in appositi spazi determinati dai proprietari, esclusivamente gli operatori delle unità con superficie totale superiore a 1.200 mq., articoli sportivi e la ristorazione, quest'ultima se con superficie superiore a 500 mq., fatta eccezione per gli Istituti Bancari che potranno apporre l'insegna indipendentemente dalla superficie locata..

L'installazione di insegne, di manifesti o luci di ogni genere è vietata nelle parti comuni (escluse le insegne poste sopra gli ingressi delle unità ad uso esclusivo prospicienti la galleria).

La proprietà si riserva comunque la facoltà di concedere l'installazione di ulteriori insegne.

E) PUBBLICITA'

Ogni vendita, questua, inchiesta, manifestazione commerciale, così come distribuzione anche gratuita di opuscoli o altri oggetti pubblicitari è vietata nelle parti comuni.

E' altresì vietata la ripresa fotografica o cinefotografica all'interno del Centro.

Non si potrà derogare a queste norme se non mediante autorizzazione scritta della Direzione del Centro.

F) RESPONSABILITA'

Ciascun operatore sarà personalmente responsabile dei danni recati alle parti comuni, e in generale di tutte le conseguenze dannose che possono derivare da un abuso o da un'utilizzazione delle parti comuni non conforme alla loro destinazione, per cause imputabili all'operatore o ai suoi incaricati.

G) SERVITU'

Gli operatori del Centro rispetteranno le servitù e gli oneri esistenti a favore ed a carico delle singole unità e delle parti comuni, costituiti con atti di compravendita od in base al presente regolamento.

H) RISERVA A FAVORE DELLA PROPRIETA'

La proprietà, per il più corretto andamento del Centro, si riserva il diritto discrezionale di concedere in comodato al Consorzio degli Operatori alcuni limitati spazi nelle parti comuni affinché il Consorzio a sua volta li conceda in locazione a terzi operatori commerciali.

ART.4) PARTI RISERVATE ALL'USO ESCLUSIVO DEGLI OPERATORI

Ogni operatore avrà il diritto di godere come meglio ritiene della propria unità, a condizione di non ledere i diritti degli altri operatori e di non fare alcunchè possa compromettere la solidità dell'immobile, recare danno alla sua immagine e destinazione o alla sicurezza dello stesso, e con le riserve stabilite nell'eventuale contratto di locazione e suoi allegati, in ogni caso conformemente ai titoli di godimento ed al presente Regolamento.

A) LAVORI DI ALLESTIMENTO DELLE UNITA'

Ogni lavoro all'interno delle unità ad uso esclusivo non potrà essere effettuato se non con l'approvazione scritta della Direzione del Centro e nel rispetto delle specifiche disposizioni riportate nella Descrizione Tecnica, eccezione fatta per il titolare dell'unità destinata ad ipermercato.

Eventuali controsoffitti e altre finiture interne nei negozi, e relativi servizi igienici, andranno realizzati senza alcuna manomissione degli impianti tecnologici condominiali o comuni agli altri negozi (vedere art. 2).

Eventuali adeguamenti degli impianti interni del singolo utente (unità ventilconvettori a soffitto, diffusori, plafoniere, ecc.) potranno essere modificati, con oneri a carico dell'utente, ed essere integrati nel controsoffitto, senza variare però le caratteristiche generali dell'impianto; a tal fine, per tali lavori di adeguamento degli impianti interni, i singoli utenti dovranno richiedere autorizzazione alla Direzione del Centro, salvo il diritto della proprietà come riconosciuto nei contratti di locazione e/o affitto di richiedere la messa in pristino al termine del rapporto ed escluso, comunque, ogni diritto dell'utilizzatore ad indennità per miglioramenti e/o simili.

B) MANUTENZIONE - PULIZIA

Le unità dovranno essere allestite in funzione della loro destinazione. Di conseguenza ogni operatore dovrà mantenere in buono stato di manutenzione e di presentazione la propria unità e sue eventuali pertinenze. Gli operatori di unità isolate (chioschi) situate nelle parti comuni devono assicurare la pulizia di queste stesse parti in prossimità della propria unità, in modo da mantenere una decorosa immagine commerciale. Nel caso in cui un'unità accessibile o visibile al pubblico, in particolare per quanto riguarda vetrine, chiusure, decorazioni e allestimenti, si trovasse in uno stato pregiudizievole per l'insieme immobiliare, la Direzione del Centro Commerciale potrà far procedere, previo messa in mora, alla sua messa in pristino o a lavori per nascondere alla vista del pubblico, a spese dell'operatore. Allo stesso modo le unità dovranno essere sempre mantenute in perfetto stato di presentazione.

Gli operatori dovranno osservare le modalità stabilite dalla Direzione del Centro Commerciale, in particolare per quanto riguarda gli orari per l'evacuazione dei residui ed altri rifiuti.

Ogni operatore dovrà mantenere i propri impianti in buono stato di funzionamento e le riparazioni dovranno essere eseguite senza ritardi.

Questo si applica anche a tutte le parti della costruzione o agli impianti installati ad uso esclusivo dell'operatore (anche al di fuori della sua unità - es.: linea elettrica che alimenta solo la sua unità), anche se non realizzati a sua spese (es.: vetri visibili dal pubblico sulle facciate esterne).

C) SOVRACCARICO PAVIMENTI

Non potrà essere collocato, nè depositato, nè sospeso alcun oggetto il cui peso ecceda il limite di carico per i pavimenti e per i muri previsto dalla allegata descrizione tecnica, al fine di non compromettere la loro solidità e di non deteriorare o crepare i soffitti o i muri.

La creazione di soppalchi è soggetta all'approvazione scritta del proprietario e del Direttore del Centro.

D) RACCOLTA RIFIUTI

Ogni operatore è tenuto a far trasportare tutti i rifiuti, compresi gli imballi vuoti che provengono dalla sua attività, in un luogo e secondo le disposizioni previste dalla Direzione del Centro Commerciale, che organizzerà la loro eliminazione.

Nell'ipotesi in cui l'Ipermercato provveda direttamente allo smaltimento dei rifiuti, parteciperà alle spese di pulizia e smaltimento rifiuti solo per le parti comuni.

Tuttavia, i rifiuti speciali (palletts, casse ceste, mobili, espositori, ferraglie ecc.) devono essere portati dagli operatori fuori dal limite del Centro Commerciale e regolarmente smaltiti ai sensi di legge.

E' vietato depositare gli altri rifiuti in tutte le parti comuni, tranne che nei locali destinati a questo uso.

La Direzione del Centro, sia tramite suoi incaricati che tramite imprese dalla stessa designate, assicurerà l'eliminazione dei rifiuti a spese degli operatori, con le riserve seguenti:

- alcuni operatori dovranno occuparsi direttamente dell'eliminazione dei loro rifiuti nel rispetto delle normative vigenti, in particolare per i liquidi nocivi;
- i rifiuti dovranno essere sistemati dagli operatori in recipienti ad hoc, collocati in luoghi appositi;
- gli operatori stessi dovranno trasportare fuori dal Centro i rifiuti non compatibili col sistema classico di carico (palletts, parti di mobili, casse, ceste, ferraglie, calcinacci, ecc.).

I cartoni dovranno essere preventivamente appiattiti o strappati a cura degli operatori.

E) SICUREZZA-INCENDIO

Ogni operatore dovrà dotare la propria unità commerciale di estintori portatili, e/o di ogni supporto specifico in funzione alla propria attività, con parere preventivo da VV.FF se richiesto.

L'insieme dei dispositivi dovrà essere conforme alle esigenze e condizioni generali di cui alla assicurazione contro gli incendi contratta per il Centro e di cui gli operatori dichiarano di aver preso visione.

Gli impianti di proprietà del Conduttore, dovranno essere mantenuti in perfetto stato di funzionamento a sue spese.

Gli impianti antincendio dovranno essere sempre accessibili e visibili.

Ogni operatore dovrà, inoltre, rispettare tutte le norme in vigore e le disposizioni date dalla Direzione del Centro, in caso di rilascio di unico CPI comune per tutto il Centro Commerciale, mentre le attività individuate al punto 87 del D.M. 16.02.1982 dovranno dotarsi di proprio CPI.

Ciascun operatore dovrà addestrare i propri addetti ed esporre nella propria unità, la disciplina relativa agli interventi immediati in caso di incendio o di sinistri.

Gli operatori che abbiano all'interno della propria unità degli impianti di controllo estinzione automatica ad acqua (sprinklers), delle bocche antincendio o dei rilevatori fumo devono permettere l'accesso, in caso di necessità. Al fine di verificare la sicurezza contro gli incendi, la Direzione del Centro ha titolo per visitare l'interno delle singole unità, o farle esaminare da una società specializzata (ivi comprese tutte le parti non accessibili al pubblico) ed esigere il rispetto delle norme vigenti in materia e provvedere direttamente, ma a spese dell'operatore.

Gli operatori non potranno opporsi all'esecuzione degli interventi del personale di sicurezza, che è qui autorizzato (solo in caso di emergenza) ad entrare anche mediante effrazione in un'unità ad uso esclusivo, anche in caso di assenza dell'operatore, per compiere tutti gli interventi necessari.

La Direzione del Centro è altresì qui autorizzata ad intervenire all'interno delle unità ad uso esclusivo per la messa in funzione delle misure previste di sicurezza del pubblico e può, a tale titolo, farvi effettuare dei controlli.

F) REGOLAMENTI

Ogni operatore del Centro Commerciale si impegna a svolgere la propria attività in modo conforme a tutti i regolamenti, leggi o prescrizioni che saranno imposti dalle Autorità Amministrative o di Polizia.

Ogni operatore si farà carico in particolare di tutte le spese ed obblighi comunali e di polizia.

G) SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA'

Ogni operatore dovrà tenere il proprio esercizio costantemente approvvigionato e funzionante.

Gli orari di apertura, di chiusura, di illuminazione delle vetrine e delle insegne dell'unità, dovranno rispettare quanto stabilito dal Consorzio degli Operatori.

Ogni operatore prenderà tutte le precauzioni necessarie affinché la propria attività venga esercitata in modo tale da non nuocere in alcun modo all'attività degli altri operatori, al buon mantenimento del Centro Commerciale, alla sua immagine e al suo decoro generale, a tal fine il Direttore avrà poteri di controllo e di vigilanza.

Ogni operatore sarà responsabile delle conseguenze pregiudizievoli e per i danni che la sua attività potrà causare.

Ogni operatore rinuncia alla possibilità di agire contro il Consorzio degli Operatori ovvero contro la proprietà immobiliare, nel caso in cui abbia da lamentare una diminuzione di godimento, di fatto e di diritto, provocata da suoi vicini, operatori o terzi. In tal caso agirà direttamente contro il diretto responsabile.

H) RUMORI, ODORI E DISTURBI VARI

Ogni operatore dovrà astenersi dall'arrecare qualsiasi molestia o disturbo ed evitare che suoi dipendenti, fornitori, clienti, visitatori causino fastidi o disagi.

Gli operatori non possono installare nessuna apparecchiatura il cui funzionamento provochi un disturbo agli altri operatori; in particolare è vietato l'uso di apparecchi radio o elettrici, altoparlanti, televisione, ecc., che possano arrecare disturbo al di fuori delle unità.

Nell'immobile non può essere depositato nessun materiale pericoloso, insalubre, ingombrante, maleodorante o particolarmente infiammabile, proibito dagli allegati al contratto, dalle norme di sicurezza o dalle norme previste dalla polizza di assicurazione dell'immobile.

Per tutte le lavorazioni che provochino esalazioni o odori molesti, anche all'esterno, dovranno essere installati idonei filtri per l'abbattimento degli stessi, prima di immetterli in copertura.

La manutenzione di questi filtri dovrà essere effettuata periodicamente per non inficiarne l'efficacia.

E' fatto obbligo per gli operatori delle unità adibite ad alimentari, bar e ristorazione in genere di far effettuare a propria cura e spese almeno quattro volte l'anno incisivi interventi di disinfestazione della propria unità.

I) ALLESTIMENTO-TRASLOCO

Gli allestimenti e i traslochi attraverso gli spazi comuni si potranno effettuare esclusivamente nei giorni e nelle ore stabiliti dalla Direzione del Centro, che dovrà esserne informata almeno 15 giorni prima.

J) PUBBLICITA'

In tutta la corrispondenza e su tutta la pubblicità locale effettuata per le unità del Centro Commerciale, o comunque ad esso relativa, dovranno essere riportati il nome, il marchio e l'indirizzo del Centro stesso, ad eccezione della carta intestata e shopping bag dell'ipermercato.

K) INSEGNE

Le insegne o altre installazioni pubblicitarie visibili dalla galleria, dovranno essere approvate per iscritto dalla Direzione del Centro Commerciale per quanto concerne la loro posizione, sagoma, materiale, concezione, colorazione e illuminazione.

I singoli operatori avranno facoltà di collocare le proprie insegne verso la galleria limitatamente al loro fronte e al di sotto della veletta che delimita lo spazio ad uso esclusivo. Dette insegne non potranno sporgere dalla suddetta veletta, fatto salvo per le eventuali insegne di farmacia e tabacchi.

Le insegne suddette dovranno essere in armonia con l'estetica del Centro, dovranno in ogni caso essere luminose e non potranno essere né sonore, né a luce intermittente.

L'affissione di manifesti, o le scritte sulle vetrine, sia all'interno che all'esterno delle stesse, dovranno essere autorizzate per iscritto dalla Direzione del Centro Commerciale. Tutti i manifesti, le insegne o scritte, apposti in difformità della presente norma o senza le autorizzazioni richieste, dovranno essere rimossi alla prima richiesta della Direzione; in caso contrario la Direzione viene qui sin da ora autorizzata ad asportarle, a spese del contravventore.

L) ANTENNE

L'installazione di antenne individuali al di fuori delle singole unità è soggetta alla preventiva autorizzazione scritta della Direzione del Centro.

M) ACCESSI

Gli operatori devono proteggere efficacemente le proprie unità dal rischio di effrazione attraverso qualsiasi accesso o apertura (porte, vetrine, guarnizioni, ecc..) durante le ore di chiusura.

La Direzione del Centro Commerciale non terrà le chiavi delle unità ad uso esclusivo, nè la doppia chiave della cassetta della posta degli operatori.

N) ELETTRICITA'

Ogni aumento di potenza elettrica da parte di un operatore è subordinato ad una approvazione scritta della Proprietà (per ragioni tecniche relative alla capacità delle linee di alimentazione e dei sistemi di condizionamento).

I materiali depositati all'interno delle singole unità dovranno rispettare le prescrizioni di carico di incendio massimo previsto nel Parere Preventivo VV.FF. e nel CPI.

Gli impianti di estrazione aria dagli ambienti sono già compresi negli impianti di condizionamento di base.

Eventuali impianti di estrazione localizzati per ambienti o lavorazioni di uso particolare dovranno essere realizzati in modo indipendente e a carico dell'utente, previa autorizzazione scritta della Direzione del Centro.

O) SICUREZZA-FURTO

La Direzione del Centro e il proprietario non hanno nessuna responsabilità per la protezione delle unità contro il furto.

Spetta all'operatore proteggere efficacemente la sua unità contro le intrusioni o effrazioni sia durante che al di fuori dell'orario di apertura del Centro.

Eventuali sistemi antieffrazione dovranno essere collegati all'Istituto di Sorveglianza che curerà le parti comuni del Centro.

Il Centro Commerciale dispone di un impianto di sicurezza antieffrazione nella galleria.

P) CONDIZIONAMENTO

I filtri degli apparecchi per il trattamento dell'aria devono essere puliti o sostituiti periodicamente, e comunque quando necessario.

E' rigorosamente vietato tenere aperta una porta dell'unità verso l'esterno del volume climatizzato oltre il tempo necessario per il passaggio.

La manutenzione del sistema di trattamento aria, e in particolare della sua regolazione, è essenziale.

La manutenzione degli eventuali impianti di trattamento aria di proprietà del conduttore e' a carico del singolo utente,

a) Ipermercato, Brico, grandi aree (dotati di propri impianti): dovranno mantenere la temperatura interna estate/inverno nei limiti progettuali e comunque secondo le indicazioni della Direzione del Centro, per tutto il periodo di funzionamento definito dal Consorzio degli Operatori;

b) Negozi: la Direzione del Centro manterra' in funzione l'impianto comune di aria primaria e le estrazioni dei negozi e dei servizi igienici. Il singolo utente potrà intervenire sugli orari di funzionamento delle unità interne a soffitto (all'interno degli orari di funzionamento generali) e potrà ritardare di - 3° C in inverno e + 3° C in estate le temperature interne impostate dal sistema di supervisione condominiale;

c) Ristorante: l'impianto e' specifico dell'ambiente e vale quanto detto al punto a).

Q) PARCHEGGIO OPERATORI

Qualora fossero individuati dalla Proprietà dei parcheggi riservati alle auto degli Operatori, gli Operatori stessi saranno obbligati ad utilizzarli.

In caso di mancato rispetto di tale norma il Direttore del Centro potrà applicare le sanzioni previste dal successivo art. 17) oltre a chiedere il rimborso dell'eventuale costo per il trasporto dell'auto nell'area individuata.

ART.5) OBBLIGHI E DIRITTI DEGLI OPERATORI

Il domicilio di ogni operatore viene da esso eletto presso la relativa unità immobiliare situata nel Centro. Sarà pertanto valida ogni comunicazione ivi fatta recapitare sino a diversa indicazione del domicilio che dovrà essere effettuata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

Ciascun operatore potrà usare le parti e servizi comuni, secondo la destinazione prevista, senza peraltro impedire analogo uso agli altri operatori.

E' vietata al singolo operatore od a gruppi di essi qualsiasi utilizzazione od innovazione o modificazione riguardante gli spazi, impianti ed installazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità od alla sicurezza dell'edificio, che ne modificano l'estetica, anche se in misura non rilevante e che possano diminuire l'uso ed il godimento delle parti e servizi comuni anche da parte di un solo operatore.

Ogni operatore eviterà scrupolosamente e rigorosamente qualsiasi atto o comportamento che possa causare pericolo e recare danno a persone o cose.

Ogni operatore dovrà comunicare al Direttore del Centro i lavori che intende eseguire all'interno dell'unità da esso usata.

ART.6) ONERI COMUNI DEL CENTRO COMMERCIALE

Gli oneri comuni del Centro sono costituiti dalle spese derivanti dalle parti comuni e conseguente uso, gestione, manutenzione e rifacimento. Esse comprendono in particolare quelle relative a:

- 1) La pulizia delle parti comuni e il trasporto dei relativi rifiuti;
- 2) La manutenzione e il funzionamento delle parti, installazioni, reti ed equipaggiamenti comuni;
- 3) Il servizio d'ordine;
- 4) La prevenzione contro gli incendi (in particolare le spese necessarie per rispettare le norme e le prescrizioni dei contratti di assicurazione), quali i controlli della rete sprinklers ed estintori, ecc.;
- 5) Il riscaldamento, raffrescamento o ventilazione delle parti comuni (condizionamento);
- 6) L'illuminazione e l'acqua delle parti comuni, e le altre spese relative che non possono essere imputate a una delle categorie sopra descritte (in particolare i premi di assicurazione relativi all'immobile e alla responsabilità civile dei proprietari; le spese necessarie al funzionamento della Direzione del Centro: materiali, forniture, posta, telefono, spese varie, ed in particolare gli onorari);
- 7) La manutenzione del verde (piante, ecc) del fabbricato e del parcheggio, la relativa pulizia e sgombero neve;
- 8) Il consumo di acqua potabile;
- 9) Le spese ed i compensi di direzione ed amministrazione;
- 10) Tutte le imposte e tasse relative alle parti comuni;
- 11) Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile, del parcheggio privato e/o di uso pubblico, degli impianti (eventualmente anche in leasing).
- 12) ogni altra spesa inerente conseguente e/o connessa agli spazi comuni del centro ed al loro utilizzo.

Tali voci comprendono altresì tutte le spese necessarie per la effettuazione delle varie prestazioni opportune e, in particolare, le spese di personale, contratti, forniture, ricambi o materiali, locazioni e leasing, equipaggiamenti del personale,

elettricità, acqua, carburanti o combustibili, imposte e tasse, onorari, così come le spese che fossero dovute per la partecipazione del Centro, (anche successiva al contratto di locazione) ad associazioni di qualsiasi tipo, oltre alle spese relative alle insegne permanenti identificative del Centro che possono essere poste su degli immobili o in luoghi indipendenti da esso.

ART.7) RIPARTIZIONE ONERI

a) RIPARTIZIONE DEGLI ONERI COMUNI

Le spese comuni sopra descritte, suddivise per scaglioni comprendenti le singole unità che ne fanno uso, saranno ripartite fra le singole unità nella proporzione che a tal fine sarà determinata moltiplicando la superficie delle stesse per i seguenti coefficienti:

- per unità fino a 1000 mq., coefficiente 1.00
- per unità da 1001 mq. a 2000 mq., coefficiente 0.90;
- per unità superiori a 2001 mq., coefficiente 0.85.

Gli scaglioni fra i quali vengono suddivise le spese comuni comprendono (ad esempio indicativo e non esaustivo)

- 1) Spese riguardanti tutti gli operatori commerciali
- 2) Spese riguardanti tutti gli operatori commerciali escluso quelli che dispongono di impianti di trattamento aria (riscaldamento e raffreddamento) indipendenti.
- 3) Spese riguardanti tutti gli operatori commerciali escluso quelli che dispongono di servizi indipendenti oppure ai quali tali servizi vengono fatturati direttamente.
- 4) Spese riguardanti gli uffici al 1° piano.

b) ONERI RELATIVI ALLE SINGOLE UNITA'.

Saranno a carico di una singola unità le spese relative alla stessa.

Tra di esse sono comprese:

- le spese derivanti dalla manutenzione e riparazione delle singole unità e delle attrezzature interne ad uso esclusivo, comprese le serrande di chiusura ed i termostati;
- le spese di consumo, di energia elettrica, di eventuali insegne esterne;
- le spese di riscaldamento, raffrescamento e ventilazione, consumo d'acqua relative alle unità ad uso esclusivo;
- la pulizia degli spazi ad uso esclusivo;
- altre spese imputabili singolarmente alle singole unità- oppure agli spazi comuni ad uso esclusivo dell'unità;
- imposte e tasse.

Il presente elenco è indicativo e non esaustivo.

La Direzione del Centro potrà intervenire su richiesta di un operatore, limitandosi a trasmettere all'impresa o terzo le istruzioni dei lavori da eseguire e senza responsabilità quindi ne' per l'attuazione degli stessi, ne' quanto ai costi relativi che restano a carico dell'operatore.

Le spese di condizionamento delle singole unità (caldo e freddo) verranno ripartite in proporzione alla superficie ponderata del negozio ripartendo pro-quota il consumo rilevato dai contatori di zona, se installati, eventualmente maggiorato del carico termico del negozio nel caso sia stata predisposta ed approvata dal consorzio la relativa tabella aggiornata.

Le altre spese vengono ripartite in base alla superficie ponderata.

Tuttavia se l'operatore non ha installazioni conformi alle norme previste dalla descrizione tecnica, o non le utilizza secondo un uso normale durante tutte le ore di apertura del Centro, la sua quota parte sarà moltiplicata per 1,5 fino a quando non avrà dimostrato alla Direzione del Centro che vi ha effettivamente posto rimedio. Allo stesso modo, la Direzione del Centro ha titolo per maggiorare del

10%, per il mese in cui ciò è stato constatato, la quota parte di un operatore responsabile di aver lasciato aperto una o più porte/finestre che mettono in comunicazione il suo volume climatizzato con l'aria libera.

Le spese di cui al presente paragrafo verranno, per gli impianti comuni, addebitate pro-quota direttamente al relativo operatore, con esclusione degli operatori che usufruiscono, nell'ambito dell'unità di loro pertinenza, di impianti autonomi, come dai rispettivi titoli di godimento.

ART.8) SANZIONI

Per ogni violazione al presente Regolamento sarà comminata una sanzione a cura del Direttore del Centro, sanzione che in relazione alla gravità dell'inadempimento potrà andare da Euro 50,00 a Euro 500,00 e potrà raddoppiare in caso di recidiva. Le dette sanzioni andranno a beneficio del Consorzio.

ART.9) DURATA DEI SINGOLI PERIODI DELLA GESTIONE

Al fine della ripartizione delle spese comuni, ogni esercizio avrà la durata di un anno di calendario e chiuderà pertanto il 31 dicembre di ciascun anno. Nel caso di subentro di un nuovo operatore ad un altro nell'utilizzo di un'unità nel corso dell'esercizio le spese relative all'intero anno saranno a carico del nuovo detentore salvo il suo diritto di regresso pro quota nei confronti degli utilizzatori che l'hanno preceduto. In particolari circostanze la proprietà potrà, con dichiarazione scritta, esonerare il nuovo operatore della suddetta responsabilità.

ART.10) CLAUSOLA COMPROMISSORIA PER ARBITRATO RITUALE

Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente regolamento, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite alla decisione di un Arbitro unico che verrà nominato dal Presidente del Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Verona. L'arbitrato avrà luogo presso il Centro Commerciale "Grand'Affi Shopping Center".

L'arbitro deciderà in via rituale, secondo equità, regolando lo svolgimento del procedimento arbitrale nel modo che riterrà più opportuno.
