

Regolamento del Centro Commerciale

"Cittadella delle attività produttive"

CENTRO COMMERCIALE

REGOLAMENTO INTERNO

Art. 1

Il Centro Commerciale Cittadella delle attività produttive con Codice Fiscale 92061140445, la quale provvede direttamente alla sua gestione.

Gli spazi ed i locali, di cui è provvisto il Centro, sono gestiti unitariamente, ed in base alle norme del presente regolamento interno, di seguito denominato anche solo "regolamento".

Il presente regolamento prevale su qualsiasi altra pattuizione, anche precedente, salvo che specifiche deroghe siano espressamente indicate nei contratti.

Gli "Operatori" sono tutti coloro che, persona fisica o giuridica, esercitano, all'interno del Centro, attività di impresa commerciale o artigianale, nonché attività professionale o di servizio, ovvero i conduttori, a qualsiasi titolo, di locali o spazi facenti parte del Centro stesso.

Gli Operatori sono stati individuati dalla Società secondo la tipologia di attività svolta e sulla base della loro qualificazione nei diversi settori, al fine di offrire, agli utenti del Centro, un servizio di qualità, in prospettiva di una sempre migliore gestione.

Art. 2

Finalità

La Cittadella si propone la finalità di valorizzare il centro stesso, potenziando la sua capacità commerciale con le soluzioni che, via via, si riveleranno necessarie o utili, nonché di incrementarne la redditività, favorendo lo svolgersi delle attività interne secondo le migliori e più utili modalità.

Le specifiche caratteristiche del Centro sono in grado di generare una capacità attrattiva ed un incremento della clientela di cui beneficiano, congiuntamente e singolarmente, tutti gli Operatori del Centro.

In tale ottica, la Società intende offrire, ai visitatori e agli utenti del Centro, un vasto assortimento di prodotti commerciali e di servizi, con elevato standard qualitativo.

Al fine del perseguimento di tali finalità, gli Operatori sono tenuti a fornire la massima collaborazione.

Gli Operatori, inoltre, prestano espressa accettazione alle norme del presente regolamento, garantendone il puntuale e tempestivo adempimento, allo scopo di contribuire sinergicamente al buon funzionamento del Centro.

Le norme del presente regolamento, inoltre, impegnano ed obbligano — ai sensi dell'art. 2049 c.c. — i collaboratori e i dipendenti degli Operatori, nonché i loro successori a qualsiasi titolo, con espresso obbligo di osservarlo e farlo osservare.

Art. 3

Gestione e direzione del Centro

Visto l'Art 4 "Obblighi dell'assegnatario" della delibera della Giunta Comunale numero 22 del 12-02-2018

Il Centro è autogestito da un amministrazione, che, opera in forza alle delibera assembleari assunte dai titolari delle attività produttive presenti alla data della costituzione dell'assemblea.

La nomina dell'amministratore è di competenza dell'assemblea degli assegnatari dei locali temporanei ed è comunicata agli Operatori con verbale assembleare.

Le comunicazioni dell'amministratore agli Operatori sono effettuate a mezzo di lettera circolare o messaggio di posta elettronica.

L'amministratore ha facoltà di effettuare le comunicazioni agli Operatori mediante affissione delle lettere circolari nella bacheca, all'uopo predisposta.

Gli Operatori si impegnano ed obbligano a visionare periodicamente e costantemente le comunicazioni in tal modo affisse. Le affissioni si effettuano per una durata massima di 15 giorni. In ogni caso, gli Operatori hanno diritto ad ottenerne copia.

Le comunicazioni effettuate mediante affissione si hanno per effettivamente conosciute dagli Operatori, i quali dichiarano, fin da ora, di non aver alcuna eccezione da sollevare al riguardo.

Art. 4

Descrizione del Centro

Il Centro è composto da un complesso immobiliare sito nel Comune di Arquata del Tronto, In Fraz. Pescara area SAE, che risulta individuato nel tipo planimetrico — allegato al presente documento sotto la lettera A), per formarne parte integrante e sostanziale — nel quale sono specificamente indicate le attività previste, area per area.

Gli Operatori del Centro sono vincolati alle indicazioni riportate nell'allegato tipo planimetrico.

La Società ha facoltà di variare, senza preavviso, il tipo di attività previsto per le aree, come indicato nell'allegato tipo planimetrico, nonché le relative ubicazioni a superfici.

Art. 5

Beni e impianti comuni

L'elenco che segue individua, a mero titolo esemplificativo, i beni, gli spazi, i locali e gli impianti destinati all'utilizzazione comune all'interno del Centro, quali:

le aree esterne: vie d'accesso, strade e marciapiedi, aree verdi e aiuole, aree di manovra e di sosta, piattaforme di carico/scarico merci;

le entrate e le uscite ordinarie;

le entrate e le uscite di sicurezza;

le gallerie e i corridoi interni, laterali e centrali, compresi gli spazi di intersezione tra gli stessi, le zone di manovra o disimpegno, gli anditi, i portici ed ogni loro elemento e/o accessorio;

i locali nei quali sono installati gli impianti comuni;

i locali per i servizi igienici per il pubblico nonché per quelli riservati agli Operatori;

i locali adibiti alla vigilanza e alla sicurezza;

le scale, fisse e mobili;

l'impianto di condizionamento, in ogni suo elemento e/o accessorio;

l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione, in ogni suo elemento e/o accessorio;

la centrale e rete di emergenza e luci di sicurezza;

l'impianto di diffusione sonora, in ogni suo elemento e/o accessorio;

l'impianto antincendio, in ogni suo elemento e/o accessorio;

l'impianto di allarme, in ogni suo elemento e/o accessorio;

la rete telefonica interna pubblica e privata, in ogni suo elemento e/o accessorio;

le insegne verticali o orizzontali, i cartelli, e qualsiasi apparato di segnalazione in genere;

le porte, le serrande, le saracinesche, i cancelli ed ogni altro apparato di chiusura;

ogni altro bene, spazio, locale o impianto destinato all'utilizzazione comune.

E' in facoltà degli Operatori, loro collaboratori e dipendenti, di usare i beni e gli impianti comuni, secondo la specifica destinazione, e senza pregiudicare le pari facoltà di qualsiasi altro utente del Centro.

L'utilizzazione dei beni e impianti comuni da parte degli Operatori, ovvero dei loro collaboratori e dipendenti, potrà subire limitazioni o interruzioni al fine di effettuare le manutenzioni, riparazioni o miglioramenti che si renderanno necessari, il tutto ad insindacabile giudizio della gestione, senza che gli Operatori possano pretendere indennizzo alcuno.

La gestione comunicherà dette limitazioni o interruzioni a mezzo lettera circolare del Direttore.

Gli Operatori saranno responsabili di qualunque danneggiamento causato ai beni e impianti da loro o da soggetti terzi dei quali siano responsabili ai sensi di legge.

Art. 6

Servizi comuni

Al fine di una migliore fruizione da parte del pubblico, il Centro si obbliga a mettere a disposizione di tutti gli utenti e visitatori un complesso di servizi, forniti secondo un elevato standard qualitativo.

I servizi sono, a puro titolo esemplificativo, elencati come segue:

la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni, spazi, locali o impianti comuni;

la custodia, la vigilanza e la sicurezza del Centro, nel suo complesso ed in ogni sua parte;

il condizionamento ed il riscaldamento;

l'illuminazione;

la pulizia;

il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti;

l'amministrazione del Centro;

la pubblicità;

la cura e la manutenzione delle strade e delle aree di accesso al Centro;

le spese per il personale occorrente alla prestazione dei servizi in comune.

I servizi all'interno del centro commerciale sono ad uso esclusivo degli esercenti e dei relativi clienti.

Le spese per la gestione degli spazi e degli impianti comuni, ad eccezione dei servizi, verranno suddivise in base alle tabelle millesimali vigenti. Le spese riguardanti la conduzione della navata centrale e la gestione dei servizi verranno suddivise pro capite in parti uguali in funzione dell'uso.

Art. 7

Accesso al Centro

Il Centro è di proprietà privata, ma gli spazi e le aree in esso comprese sono, negli orari previsti, aperti a tutti gli utenti.

L'amministrazione ha la facoltà di stabilire particolari divieti o limitazioni di accesso al fine di evitare qualsiasi pregiudizio allo svolgimento delle attività del Centro, nonché alla sua sicurezza ed al suo decoro.

Gli Operatori, i loro collaboratori e dipendenti, sono tenuti ad accedere e a trattenersi nel Centro nell'orario fissato dal Direttore, indicato, di massima, in un'ora prima dell'apertura al pubblico ed un'ora dopo la chiusura, fatta eccezione per gli esercizi che dispongono di un autonomo accesso dall'esterno.

Art. 8

Disciplina degli orari

Nel rispetto della normativa vigente, il Centro sarà aperto in tutti i giorni feriali (per un minimo indicativo di 8 ore al giorno), per l'intero arco dei dodici mesi, senza chiusura annuale per ferie, tendendo, in linea di principio, ai limiti massimi consentiti.

L'apertura nei giorni festivi sarà effettuata su insindacabile disposizione dell'assemblea e secondo quanto consentito dalla Pubblica Amministrazione.

Tutti gli esercizi commerciali o le attività in genere presenti nel Centro saranno fruibili ed operative dalle ore 09:00 alle ore 19:00.

Le attività di ristorazione saranno operative dal lunedì alla domenica dalle ore 06.30 alle ore 24:00 con margine di più o meno due ore, salvo giornata di chiusura.

I locali con accessi diretti dall'esterno potranno osservare un orario differente a condizione che sia comunque assicurata l'apertura secondo l'orario generale e che venga debitamente impedito agli utenti l'accesso al Centro attraverso tali locali, al di fuori dell'orario generale.

L'amministrazione ha facoltà di:

in caso di necessità, autorizzare espresse deroghe di orario nei confronti di specifiche attività;

disporre cambiamenti dell'orario di apertura al pubblico da comunicarsi con lettera circolare o posta elettronica con preavviso di almeno 5 giorni;

pretendere l'apertura o l'illuminazione dei locali e delle vetrine, qualora negli spazi del Centro si svolgano manifestazioni di intrattenimento nelle ore serali o nelle giornate festive;

nel caso di violazione dell'orario generale da parte dell'Operatore, ordinare il pagamento di una penalità ammontante ad euro 100,00 per ciascuna violazione. L'Operatore è obbligato al pagamento di tale penalità i cui proventi saranno utilizzati per scopi comuni;

per cause di forza maggiore o per motivi di ordine pubblico, disporre la chiusura temporanea del Centro, o di parte di esso, secondo le modalità e i tempi necessari;

al fine dell'effettuazione di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, disporre la chiusura temporanea del Centro, o di parte di esso, a mezzo lettera circolare o posta elettronica con preavviso di almeno 10 giorni, fatta eccezione per gli interventi urgenti, in relazione ai quali potrà essere disposta la chiusura temporanea immediatamente e senza preavviso.

Art. 9

Utilizzazione delle aree esterne

Le aree del Centro riservate al parcheggio degli autoveicoli, devono essere utilizzate, dagli Operatori, dagli utenti e dai visitatori in genere, secondo la loro specifica destinazione.

In ogni caso, è vietato occupare tali spazi in maniera stabile e permanente.

E' vietata la sosta, anche temporanea, negli spazi destinati alla manovra.

Gli Operatori, loro collaboratori e dipendenti, sono tenuti a ricoverare i veicoli di uso personale nelle aree a ciò appositamente destinate. In caso di necessità il Direttore ha la facoltà di autorizzare la sosta dei veicoli degli Operatori, dei loro collaboratori e dipendenti, in altre aree.

I complessivi costi per la manutenzione di tali aree quali, a titolo esemplificativo, la pulizia, l'illuminazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la vigilanza, sono ripartiti tra gli Operatori secondo la tabella millesimale che si allega al presente documento sotto la lettera A per formarne parte integrante e sostanziale.

Nelle aree esterne è assolutamente vietato:

tenere una condotta che possa ostacolare o limitare la fruizione delle aree esterne da parte degli utenti;

accedere o sostare durante le ore di chiusura del Centro;

vendere prodotti o servizi;

effettuare attività promozionali di qualsiasi genere, compresa la distribuzione di opuscoli, depliant, circolari, ecc.;

installare o collocare insegne, cartelloni, bandiere, manifesti o altro materiale pubblicitario;

mendicare o chiedere denaro;

fare scommesse o giochi d'azzardo di altro tipo.

Art. 10

Utilizzo dei locali interni

Al fine della migliore gestione nonché della valorizzazione e potenziamento della capacità commerciale e della redditività del Centro, si rende indispensabile che ogni locale e le attrezzature necessarie per l'attività siano tenute sempre in ottime condizioni di manutenzione e funzionamento.

In tale prospettiva, l'Operatore, direttamente o tramite i propri collaboratori e dipendenti, è tenuto, a tutta sua cura e spese e senza poter pretendere compensazione o risarcimento alcuno:

a riparare immediatamente il locale ove svolge l'attività;

a riparare immediatamente le attrezzature, le installazioni e gli equipaggiamenti utilizzati per la sua attività;

a riparare immediatamente e a proprie spese le vetrine interne e esterne, le insegne, i sistemi di chiusura di qualsiasi genere, i pavimenti, e i rivestimenti dei locali ove svolge l'attività.

Detti interventi manutentivi dovranno essere realizzati con materiali della stessa misura, tipo e qualità di quanto in precedenza realizzato o installato.

Se l'Operatore non adempierà a tale obbligo, l'amministrazione ha facoltà di provvedere direttamente alla riparazione o sostituzione con addebito a carico del responsabile.

Art. 11

Utilizzo delle vetrine

Durante l'orario di apertura del Centro, le vetrine e le insegne delle attività degli Operatori dovranno essere tenute completamente illuminate.

Durante l'orario di chiusura, i locali per le attività degli Operatori dovranno mantenere costantemente accese le luci di sicurezza.

E' vietato affiggere nei propri locali, nelle relative vetrine e insegne, qualsiasi manifesto, volantino, bandiera, striscione, scritta, video, o monitor.

Art. 12

Carico e scarico merci

Tale attività si svolgerà in aree appositamente destinate senza determinare intralcio alcuno alle attività del Centro.

E' assolutamente vietato effettuare operazioni di carico e scarico della merce nelle aree pubbliche del Centro, ed, in particolare, nelle aree esterne destinate al transito e alla sosta dei veicoli nonché nelle gallerie e nei corridoi interni.

I mezzi di trasporto delle merci sono tenuti ad utilizzare esclusivamente gli accessi destinati a tale scopo.

E' vietata l'utilizzazione e l'accesso al Centro di veicoli sprovvisti di ruote gommate.

Gli Operatori sono responsabili di qualsiasi danno arrecato nell'espletamento dell'attività di carico e scarico delle merci anche se provocato dai loro vettori o incaricati.

Le operazioni di carico e scarico dovranno essere accelerate al massimo, nel rispetto delle altrui esigenze e delle attività del Centro.

Le superfici di scarico, inoltre, dovranno essere completamente pulite dagli operatori il più rapidamente possibile, con la rimozione di eventuali rifiuti o scarti.

La suddetta movimentazione delle merci potrà essere regolamentata da norme particolari disposte dalla Direzione del Centro, per motivi di igiene e sicurezza o allo scopo di impedire ogni abuso.

In particolare nessun Operatore, sia direttamente sia a mezzo di incaricati, potrà immettere o diffondere nelle parti comuni sostanze inquinanti e/o maleodoranti o introdurre nel Centro materie pericolose, nocive, infiammabili, e comunque vietate dalla legge o che richiedano particolari precauzioni o escluse dalle polizze assicurative contro i rischi d'incendio stipulate a copertura del Centro.

In caso di violazione delle predette disposizioni, l'amministrazione ha la facoltà di intervenire sostituendosi agli Operatori per adottare le opportune iniziative al fine di evitare qualsiasi pregiudizio alle attività del Centro. Le spese derivanti da tali interventi saranno addebitate integralmente all'Operatore responsabile della violazione.

Gli Operatori sono tenuti a far conoscere e rispettare, le suddette norme, a tutti i loro fornitori e agli addetti alle consegne.

Art. 13

Utilizzo di sonorizzazioni

L'eventuale utilizzo di apparecchiature di diffusione sonora da parte degli Operatori deve avvenire in modo che non sia arrecato alcun disturbo alle attività del Centro.

Gli Operatori sono tenuti a non ostacolare, in alcun modo, la diffusione della messaggeria sonora da parte dell'amministrazione.

In ogni caso è fatto divieto di utilizzare apparecchiature sonore udibili dall'esterno dei locali nei quali l'Operatore svolge la sua attività.

L'amministrazione ha la facoltà di stabilire particolari divieti o limitazioni dell'utilizzo di apparecchiature di diffusione sonora da parte degli Operatori.

Sono espressamente fatte salve le eventuali deroghe pattuite dalla Società con i singoli Operatori.

Art. 14

Smaltimento dei rifiuti

Gli Operatori sono tenuti a mantenere i locali da loro condotti e le aree ad essi direttamente antistanti in perfetta pulizia.

Gli Operatori sono tenuti ad effettuare lo smaltimento dei rifiuti mediante raccolta differenziata.

In tutta l'area del Centro, è fatto divieto assoluto di abbandonare qualsiasi tipo di rifiuto al di fuori degli appositi spazi e/o contenitori espressamente predisposti.

E' assolutamente vietato, altresì, procedere, in via autonoma, a qualsiasi altra e diversa modalità di smaltimento di rifiuti.

Art. 15

Comportamento degli Operatori

Il comportamento degli Operatori dovrà essere costantemente improntato alla massima correttezza commerciale.

L'Operatore è tenuto a non porre in essere comportamenti che diano luogo a reclami da parte degli utenti del Centro o al sorgere di controversie.

Art. 16

Assicurazioni

Gli Operatori sono obbligati, a loro cura e spese, a sottoscrivere, e a mantenere per tutto il tempo di svolgimento dell'attività nel Centro, idonea polizza assicurativa contro i rischi di incendio, esplosione, scoppio, acqua condotta, eventi socio-politici, dolo e colpa grave, o altri rischi normalmente connessi, con espressa clausola di rinuncia alla rivalsa contro la proprietà, gli altri Operatori o terzi.

Detta assicurazione dovrà obbligatoriamente.

Art. 17

Marchio, insegna e logotipo del Centro

Nel rispetto della vigente normativa in materia, gli Operatori hanno la facoltà di installare, nei locali ove svolgono l'attività, qualunque, insegna, cartellone o iscrizione.

Nel caso tali installazioni siano visibili dall'esterno dei locali, è necessaria l'autorizzazione preventiva dell'assemblea senza la quale l'installazione stessa è vietata e potrà essere rimossa su disposizione dell'assemblea stessa e a suo insindacabile giudizio.

E' espressamente vietata qualsiasi installazione o apposizione di insegne, cartelli, targhe, iscrizioni all'esterno del Centro, ed, in particolar modo, sulle facciate e sulle aree circostanti.

Art. 17

Amministrazione del Centro

L'amministrazione nominata dall'assemblea, nella qualità di unico gestore, tiene, a tutta sua cura, l'amministrazione del Centro.

E' facoltà dell'assemblea di affidarne il compito a persona, ente o società esterna.

L'esercizio di gestione è strutturato sul periodo 1 gennaio / 31 dicembre.

Nell'attività di amministrazione è compreso:

amministrare e gestire ogni servizio di interesse comune;

redigere il bilancio annuale preventivo;

redigere il bilancio annuale consuntivo;

convocare l'assemblea degli Operatori per la presentazione del bilancio preventivo e del bilancio consuntivo;

procedere alla ripartizione delle spese di gestione;

procedere alla riscossione delle somme dovute dagli Operatori;

fare quant'altro sia necessario ed opportuno per la buona gestione ed amministrazione del Centro.

Gli Operatori sono tenuti a corrispondere le somme dovute in base al bilancio preventivo o consuntivo con versamenti mensili anticipati entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta.

In caso di ritardato pagamento delle somme dovute si applicherà l'interesse di mora in misura pari al "Prime Rate ABI" maggiorato di 3 punti.

Le spese di amministrazione sono ripartite tra gli Operatori in base all'apposita tabella millesimale che si allega al presente documento, per formarne parte integrante e sostanziale.

Art. 19

Promozione del Centro

Al fine della migliore gestione nonché della valorizzazione e potenziamento della capacità commerciale e della redditività del Centro, è possibile effettuare di un'attività di promozione e marketing che sarà progettata, disposta e gestita direttamente dall'amministrazione, per mezzo del referente.

A tale specifica attività potrebbe essere destinato un budget annuale da approvare in sede assembleare ed inserito nel bilancio preventivo.

All'Operatore non è consentito, in alcun modo, sottrarsi al pagamento degli oneri di promozione e qualunque ulteriore attività pubblicitaria posta in essere in via autonoma non darà diritto a rimborsi, restituzioni o compensazioni, anche nel caso in cui vi fosse beneficio indiretto per il Centro.

Art. 20

Modificazioni del regolamento

L'assemblea espressamente si riserva la facoltà di modificare, integrare, abrogare, in tutto o in parte, il presente regolamento al fine della migliore gestione del Centro e per la risoluzione di eventuali problemi evidenziati dagli Operatori, tale delibera dovrà essere presa all'unanimità dei partecipanti.

Art. 21

Penalità

In caso di inosservanza anche di una sola disposizione del presente regolamento, l'Operatore è tenuto al pagamento di una penalità forfettaria, non soggetta a riduzione, dell'importo di euro 100,00 per ciascuna violazione e fatto salvo il risarcimento del danno.

L'Operatore è personalmente responsabile per le violazioni poste in essere dai suoi collaboratori, dipendenti o incaricati.

La violazione e la conseguente penalità sono comunicate all'Operatore dall'amministrazione alla quale è demandato il controllo sull'applicazione e sul rispetto delle disposizioni contenute nel presente regolamento per il quale potrà avvalersi di personale di sua fiducia, compresi gli addetti alla vigilanza e alla sicurezza.

I proventi delle penalità saranno utilizzati per scopi comuni.

Letto, confermato e sottoscritto.

Arquata del Tronto, lì ____

Bracciani Salvatore _____

Ciabattoni Maria Polisia _____

CNA _____

CRI _____

De Angelis Giovanni _____

Di Vittori Antonio _____

Filotei Antonio _____

Paradisi Vinicio & Giacomo Snc _____

Specca Gianfilippo _____