Allegato "A"
N. 46462 di Repertorio
N. 11455 di Raccolta

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E DI GESTIONE DELL' EDIFICIO POLIFUNZIONALE PER L' INDUSTRIA IL COMMERCIO E LO SPETTACOLO DENOMINATO

"CENTRO COMMERCIALE TREMESTIERI"

PREMESSA

Il presente Regolamento si riferisce all' Edificio Polifunzionale per il Commercio, l' Industria e lo Spettacolo denominato *"Centro Commerciale Tremestieri"* sia per quanto concerne le proprietà private, le proprietà comuni e tutto quanto compreso nel recinto della proprietà dell' Edificio stesso, sia per quanto concerne la gestione del Centro Commerciale e la conduzione delle singole attività nello stesso allocate.

Il Regolamento obbliga tutti i proprietari (Condomini) ed i gestori di attività commerciali (Operatori Commerciali) all' interno del recinto dell' Edificio, nonchè tutti coloro i quali ad altro titolo detengano unità immobiliari ricadenti nell' Edificio o svolgano nello stesso qualunque attività, anche in modo transitorio ed occasionale, al rispetto di tutte le disposizioni senza eccezione alcuna.

In caso di vendita, di costituzione di usufrutto, d' uso, di locazione, di affitto e comunque di trasferimento a terzi ad altro titolo della proprietà e/o del godimento dell' unità immobiliare di sua proprietà ciascun proprietario deve fare espresso riferimento al presente Regolamento ed alle tabelle millesimali che si obbliga di trasmettere e di far accettare ai suoi aventi causa.

Il presente Regolamento è integrato dalle tabelle millesimali con cui forma un tutt' uno inscindibile.

SEZIONE PRIMA - DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L' Edificio Polifunzionale denominato *"Centro Commerciale Tremestieri"*, situato nel Comune di Messina - Villaggio Tremestieri, SS 114 Km.6,200, su terreno riportato in Catasto al foglio 159/b, particelle 172, 173, 240, 251, 252, 253, 339, 347, è realizzato su quattro piani, di cui uno seminterrato, e piano interrato adibito a parcheggio, comprendenti sia le proprietà individuali che quelle condominiali, tra le quali ultime si ricomprendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, locali per uffici e servizi, piazze, strade, accessi al pubblico e di servizio, vie di fuga, locali tecnici, facciate esterne e quant' altro destinato a cadere in comunione per legge o per destinazione di progetto.

Il primo ed il secondo piano (terza e quarta elevazione fuori terra) sono in parte destinati a sale cinematografiche (Multiplex Cinematografico).

L' area esterna di proprietà condominiale è adibita a parcheggio, a verde, alla viabilità esterna del Centro Commerciale ed a struttura di collegamento con i vari piani dell' Edificio.

ART. 2 – PROPRIETA' INDIVIDUALI E PROPRIETA' COMUNI

00378

Ogni Condomino può esercitare un diritto di proprietà individuale ed un diritto di proprietà comune.

La proprietà individuale si riferisce all' unità immobiliare che in base agli atti di acquisto risulti di proprietà singola ed individuale di ciascun Condomino, con relative pertinenze e porzioni adibite a suo uso esclusivo.

La proprietà comune si riferisce a quelle parti o porzioni dell' Edificio la cui proprietà, per progetto e/o per legge, non può essere frazionata a favore dei singoli Condomini.

Si definiscono a tutti gli effetti di proprietà privata le canalizzazioni, gli impianti ed i cavidotti posti nella singola proprietà con relativi servizi ed impianti ad uso esclusivo della stessa.
Si definiscono canalizzazioni, impianti e cavidotti comuni quelli non rientranti nella definizione di cui sopra, compresi quelli che servono le unità individuali passando attraverso altre unità.

Devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili l' area su cui sorge l' Edificio, le zone coperte e scoperte di uso comune, comprese le attrezzature e le strutture su di esse realizzate, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato nonché tutti i muri di ambito perimetrale, quelli dei vani delle scale, le scale e le rampe di accesso ai vari piani, le piazzole, le gallerie, i locali destinati ad uffici per i servizi comuni o occupati dagli impianti tecnologici o da altri servizi di uso comune, gli impianti elettrici, di forza motrice, di acqua, di condizionamento, antincendio e sorveglianza, gas e fognatura fino agli attacchi con le proprietà individuali.

E considerato bene comune dei Condomini anche l' estetica delle facciate in ogni loro parte.

Cambiamenti e riorganizzazioni delle parti comuni derivanti dall' evoluzione sia del commercio che dei servizi del Centro Commerciale potranno essere disposte con le modalità stabilite dal presente Regolamento, esclusa in ogni caso la possibilità di toccare o modificare la proprietà privata di ciascun Condomino.

ART. 3 - SERVITU'

Eventuali passaggi nella proprietà esclusiva di canalizzazioni, cavidotti o installazioni comuni costituiscono servitù a favore del Condominio.
Le servitù a favore del Condominio, siano esse costituite a vantaggio di tutti i Condomini o di singole unità immobiliari, sono gratuite. Ne consegue che nessun corrispettivo sarà dovuto al proprietario del fondo servente.

Ciascun Condomino non può opporsi alla visita, nella sua proprietà individuale, dell' Amministratore del Condominio dietro semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell' Edificio, salvo il risarcimento dei danni conseguenti alle opere, esclusi quelli relativi alla limitazione temporale e/o parziale di godimento delle proprietà esclusiva.

Si precisa inoltre che i locali tecnici realizzati nel complesso immobiliare ed individuati come cabine ENEL - TELECOM sono riservati in uso esclusivo senza limitazione di tempo alle Società TELECOM ed ENEL. Tutte le spese condominiali di natura straordinaria restano a carico dei Condomini, come pure le imposte ed ogni altro onere gravante sul fondo servente. Le stesse società avranno diritto di accedere ai locali loro riservati senza alcuna limitazione con tutti i loro mezzi, potranno inoltre effettuare scavi e altre opere sui cavidotti interrati percorsi dai loro impianti cosi come variare il tracciato degli stessi per esigenze di carattere tecnico.

ART. 4 - INSEGNE PUBBLICITARIE

00380

Sulle facciate esterne dell' edificio o nelle zone condominiali esterne potranno essere installati soltanto i logos del Centro Commerciale e le insegne la cui apposizione risulti autorizzata dal Costruttore – Venditore col contratto di compravendita.

Insegne, marchi, ecc., che contraddistinguono attività commerciali o servizi presenti nel Centro, saranno apposte negli spazi esterni appositamente predisposti dal Costruttore – Venditore o dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.
E' comunque necessario che l' installazione delle predette insegne non pregiudichi l' immagine ed il decoro architettonico del Centro Commerciale e per tale scopo dovrà essere presentato il progetto di installazione per essere approvato dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

Il Consorzio di cui all'art. 24 (il "Consorzio") avrà il compito di organizzare e predisporre in forma diretta ed indiretta gli spazi e le strutture da destinarsi a pubblicità, ne curerà l' assegnazione ai vari utenti e ne disporrà la ripartizione dei costi. Promuoverà altresì iniziative a favore del Centro attraverso l' uso delle più moderne tecniche quali ad esempio l' utilizzo temporaneo di display giganti.

Le insegne collocate all' interno dell' Edificio potranno essere liberamente poste nello spazio destinato ad ingresso o vetrina di ciascuna unità, con le seguenti limitazioni:
a) non potranno sporgere sugli spazi di natura condominiale oltre i 20 cm. rispetto al piano verticale di applicazione;
b) la loro altezza dovrà essere normalmente contenuta nella fascia o cartella posta sopra le vetrine,
c) non è ammessa la luce riflessa a specchio, né altri effetti luminosi di qualsiasi natura che siano di disagio ai passanti;
d) non sono ammesse insegne a bandiera, salvo che per la segnaletica comune e salvo quelle predisposte dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

ART. 5 - USO DELLE PIAZZOLE E GALLERIE

Su tutte le superfici destinate a piazzole o gallerie o comunque sugli spazi comuni potranno venire organizzate attività promozionali di vario genere, commerciali e non, artistiche ed espositive.

Il Consorzio potrà concedere a Terzi la possibilità di svolgere nei medesimi spazi attività similari quando dette manifestazioni comportino beneficio al Centro Commerciale.

I Condomini, gli Operatori Commerciali presenti nel Centro ed eventuali Terzi potranno richiedere al Consiglio di Amministrazione del Consorzio l' uso temporaneo degli spazi comuni per presentazione, lancio e promozione di prodotti collegati alla loro attività.
La concessione all' uso sopra descritto avverrà nel rispetto di tutte le norme di sicurezza e delle vie di fuga e dietro pagamento di un corrispettivo annualmente determinato dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio. La concessione dovrà essere negata qualora, ad insindacabile giudizio del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, non risultasse conforme ed opportuna all' immagine del Centro Commerciale o comunque non sinergica alle attività nello stesso svolte.
Le strutture impegnate per tale uso dovranno comunque essere mobili ed integrate con l' arredo esistente senza pregiudicare l' immagine o creare intralci alla circolazione.

Il corrispettivo netto percepito dal Consorzio nell' arco di ogni anno solare o frazione di anno per l' utilizzo delle parti comuni verrà imputato in detrazione dalle spese pubblicitarie sostenute nel medesimo periodo temporale.

E' in facoltà del Consiglio di Amministrazione del Consorzio di concedere l' uso temporaneo di aree di modesta entità nello spazio condominiale esterno del Centro, per l' esercizio di attività commerciali e/o promozionali e con le modalità suindicate, qualora dette attività giovino alla complessiva capacità di attrazione del Centro Commerciale.

ART. 6 - PARCHEGGI ED AREE ESTERNE

I parcheggi esterni ed interni sono ad uso pubblico, ad eccezione di quelli attribuiti dai titoli di provenienza in proprietà o in uso esclusivo a singoli Condomini.

Sono e resteranno in uso esclusivo ai Condomini e/o Operatori Commerciali della grande struttura di vendita non alimentare al piano seminterrato e di quella alimentare al piano terra, le aree esterne esistenti sulla porzione al piano terra retrostante all' Edificio verso l 'autostrada ME/CT con relativi posti auto.
Dette aree sono esattamente quelle delimitate in rosso, per la grande struttura non alimentare, ed in verde per quella alimentare, nello stralcio di planimetria allegato ala presente regolamento alla lettera "A".
Sono e resteranno altresì in uso esclusivo al Condomino e/o Operatore Commerciale della grande struttura di vendita al piano seminterrato numero tre posti auto nel parcheggio seminterrato anche questi contornati in rosso nello stralcio di planimetria che pure si allega la presente regolamento alla lettera "B".
L' uso esclusivo spettante alle suddette grandi strutture di vendita potrà essere modificato e/o eliminato solo con delibera da adottare all' unanimità dei Condomini e/ dei Consorziati.

L' uso dei parcheggi è consentito ai clienti ed ai visitatori dell' Edificio, obbligandosi i Condomini e gli Operatori Commerciali ad invitare i loro dipendenti e fornitori a parcheggiare la propria autovettura ed ogni altro mezzo secondo le indicazioni impartite dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, fatte salve le esigenze di carico e scarico.

In spazi opportunamente individuati saranno dislocati contenitori ed attrezzature per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti. Per tali operazioni i Condomini e gli Operatori Commerciali dovranno attenersi scrupolosamente alle disposizioni impartite dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

Ugualmente saranno individuate aree per il deposito di carrelli portaspesa anche se di proprietà o di uso di uno o più Condomini o Operatori Commerciali dei Centro.

ART. 7 – CORRIDOI, MONTACARICHI, PERCORSI DI SICUREZZA E VIE DI FUGA

I corridoi di servizio e di fuga dovranno essere impiegati solo per le funzioni specifiche cui sono destinati, con divieto di transito per le persone non autorizzate, di deposito anche momentaneo di qualsiasi tipo di merce e/o contenitori, imballi, immondizia e qualsiasi altro oggetto che possa dare fastidio alla circolazione.

Tutte le porte di accesso ai corridoi di servizio e di fuga, nonché le porte di collegamento con i singoli locali, dovranno rimanere chiuse ed utilizzate unicamente ai momento della fornitura merci ed ai fini della sicurezza.

L' uso dei montacarichi, qualora installati, è esclusivo per il trasporto delle merci in collegamento tra i piani ed è fatto assoluto divieto di bloccare tale installazione, anche in tempi brevi.

Tutte le forniture di merci in quantità ingombranti dovranno avvenire attraverso i corridoi di servizio, o attraverso le gallerie del Centro fuori dall' orario di funzionamento del Centro stesso, usufruendo delle installazioni e delle ubicazioni specifiche di carico e scarico risultanti dai titoli di provenienza e secondo le disposizioni emesse dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

ART. 8 - ESECUZIONE DEI LAVORI A FAVORE DELLE PROPRIETA' COMUNI

00384

Nessun Condomino e/o Operatore Commerciale può eseguire lavori nelle parti della proprietà comune senza la preventiva autorizzazione dell' Amministratore. Nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano carattere di necessità e urgenza l' interessato deve darne immediata comunicazione all' Amministratore.

Al Condomino e/o Operatore Commerciale che avesse eseguito lavori necessari ed urgenti nelle parti comuni, una volta riconosciuti come tali, spetta il rimborso integrale delle spese al netto di ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Le migliorie alla proprietà comune possono essere apportate dai singoli Condomini soltanto dopo che sia stata rilasciata specifica autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione del Consorzio. Di tali migliorie potranno usufruire anche gli altri Condomini e/o Operatori senza corrispondere indennizzo o rimborso alcuno.
Delle migliorie alla proprietà comune fatte dai singoli a proprie spese potranno usufruire anche gli altri Condomini e/o Operatori senza corrispondere indennizzo o rimborso alcuno.

Quando le opere fossero già state intraprese, l' opposizione dell' Amministratore comporta l' obbligo della loro immediata sospensione e remissione in pristino, salvo ripresa nel caso di loro successiva autorizzazione.

ART. 9 - LAVORI ED ISPEZIONE NEI LOCALI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Ogni Condomino e/o Operatore Commerciale è obbligato ad eseguire nei locali di proprietà esclusiva tutte le riparazioni la cui omissione possa danneggiare la proprietà esclusiva di altri Condomini o la proprietà comune o compromettere il regolare svolgimento dell' attività altrui o la buona conservazione o la stabilità dell' Edificio.

Ad ogni Condomino e/o Operatore Commerciale è vietato eseguire opere o riparazioni che possano mutare l' uniformità esteriore ed il decoro architettonico dell' Edificio o impedire la fruizione totale o parziale dei servizi comuni.
Sono in ogni caso vietati interventi che possano pregiudicare il mantenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

Ogni Condomino e/o Operatore Commerciale deve consentire, su richiesta dell' Amministratore o del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, che all' interno dei locali di proprietà esclusiva si eseguano, da parte di personale autorizzato, ispezioni o lavori sugli impianti di proprietà esclusiva, che risultino utili o necessari.

Prima di intraprendere nei locali di proprietà esclusiva lavori che non siano imposti da leggi o regolamenti sopravvenuti e che modifichino l' assetto strutturale o impiantistico dell' Edificio o ne possano interessare la stabilità o limitare la fruizione del pubblico sulla proprietà comune o mutino l' estetica e il decoro architettonico, si deve chiedere l' autorizzazione scritta dell' Assemblea dei Condomini.

La modifica degli impianti di proprietà comune deve essere autorizzata dall' Assemblea dei Condomini.

ART. 10 - ASSICURAZIONI

Su conforme delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, l' Amministratore stipulerà in favore del Condominio idonea polizza assicurativa con primaria Compagnia di Assicurazione, indicata dallo stesso Consiglio, a copertura di ogni rischio dell' Edificio Polifunzionale, compreso il ricorso terzi e la responsabilità civile per i danni subiti dai terzi nelle parti comuni, fermo restando il diritto di rivalsa ex articolo 1916 Codice Civile nei confronti dei Condomini e/o degli Operatori Commerciali se ed in quanto responsabili.

00386

Nella polizza assicurativa dovrà essere distinto il valore delle cose comuni da quello della proprietà particolare.

Ciascun Operatore Commerciale è altresì obbligato a stipulare per suo conto idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi comunque derivanti dall' esercizio della propria attività, compreso il ricorso terzi, con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Condominio, ex articolo 1916 Codice Civile, anche nel caso di mancata assicurazione dei maggiori valori.
A richiesta dell' Amministratore e del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, dovrà essere fornita copia delle polizze con attestazione dell' avvenuto tempestivo pagamento del premio.

Sia l' indennità relativa alle parti comuni dell' Edificio che quella relativa alle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva dovrà essere destinata esclusivamente alle ricostruzioni delle porzioni comuni o particolari danneggiate e, per tale effetto, saranno vincolate a favore del Condominio.
L' Amministratore ed il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, per quanto di rispettiva competenza, potranno provvedere a tutto quanto occorre per i rifacimenti, anche di proprietà particolare, in caso di inerzia del titolare.

Nel caso di incapienza dell' indennità riscossa, tutti i Condomini dovranno concorrere ad integrarla secondo il valore delle rispettive proprietà espresse in millesimi.

Ove si tratti di opere da eseguirsi su porzioni di proprietà particolare, l' integrazione verrà anticipata nello stesso modo dai Condomini nel caso di inerzia del proprietario e/o Operatore Commerciale e salvo rivalsa nei confronti dello stesso.

Per quest' ultimo fine, il provvedimento od il rendiconto approvati dall' Assemblea dei Condomini costituiranno idoneo titolo per ottenere decreto ingiuntivo a carico di detto proprietario.

Eventuali eccedenze delle indennità liquidate al Condominio relativamente alle parti comuni confluiranno in apposito fondo di riserva e saranno destinate alla futura esecuzione di lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione dell' Edificio. Quelle relative a porzioni immobiliari di proprietà esclusiva verranno assegnate a chi di competenza, salvo compensazione con eventuali partite debitorie in essere nei confronti del Condominio.

ART. 11 - QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLA PROPRIETA' COMUNE

Le quote di partecipazione alla proprietà comune dell' Edificio Polifunzionale di spettanza di ogni singolo proprietario sono comprese nei millesimi indicati nella tabella fondiaria che fa parte integrante del presente Regolamento.

Ciascun Condomino e/o Operatore Commerciale dichiara di accettare la tabella che verrà predisposta dal Costruttore – Venditore.

ART. 12 - ONERI E SPESE CONDOMINIALI

Gli oneri e le spese derivanti dal Condominio da ripartirsi tra tutti i Condomini nelle proporzioni millesimali, a prescindere dalla loro qualità di Operatori Commerciali del Centro, sono:
a) l' assicurazione globale dell' Edificio;
b) la manutenzione straordinaria dell' Edificio o di porzioni di questo. Non sono da ritenersi opere straordinarie le manutenzioni degli impianti, il ripristino e la rimessa a nuovo delle parti comuni, che dovranno essere mantenute nello stato di presentazione, decoro e funzionalità iniziali;
c) le riparazioni e manutenzioni per la ricostruzione del tetto e delle opere accessorie quali le impermeabilizzazioni, la sostituzione delle vetrate lucernari e la manutenzione del lastrico solare, anche se dato in uso esclusivo per l' attività del singolo Condomino;

00388

d) le spese di amministrazione e funzionamento degli Organi Condominiali.

Gli oneri e le spese derivanti dalla gestione del Centro Commerciale da ripartirsi, nelle proporzioni millesimali, tra tutti gli Operatori Commerciali del Centro, sono tutte quelle attengono alla funzionalità ed all' operatività del Centro ed all' uso dei servizi ed impianti comuni nelle quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, si comprendono quelle per la illuminazione delle parti comuni interne ed esterne del Centro, le spese di condizionamento, le spese di pulizia sia delle aree coperte che scoperte, le spese di manutenzione ordinaria dell' Edificio, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di esercizio di tutte le installazioni ed impianti, le spese di guardiania, di prevenzione incendi e per i consumi di acqua e luce delle parti comuni, le tasse comunali sui passi carrai, il contributo fognature o il contributo ai consorzi di bonifica.

Nessun Condomino o Operatore Commerciale può sottrarsi al contributo per le spese, nemmeno se non ne tragga diretto profitto o beneficio o non sia interessato per qualsiasi motivo alle spese stesse, accettandosi il principio della solidarietà condominiale.

La società costruttrice è tenuta al pagamento delle spese e degli oneri condominiali e di gestione del Centro Commerciale solo con riferimento alle porzioni immobiliari già concesse in godimento a terzi, restando invece escluso ogni suo obbligo, per tutto quanto previsto nel presente Regolamento e nello Statuto del Consorzio, per quelle porzioni in corso di ultimazione sino a quando non saranno cedute o date in godimento a qualunque titolo a terzi.

ART. 13 - SPESE PER CONSUMI IDRICI

Le unità destinate a pubblici esercizi e le unità commerciali con rilevanti consumi idrici sono dotate o possono essere dotate di un proprio contatore.

I consumi idrici relativi agli spazi comuni ed alle singole unità prive di un proprio contatore rilevati dai contatori generali installati verranno ripartiti in base ad apposite tabelle che faranno riferimento ai mq. di ciascun locale dotato di impianto idrico.
Quanto sopra escludendo quei locali che, pur non disponendo di un proprio allacciamento autonomo, in ragione dei presunto notevole consumo idrico, sono stati dotati, o verranno dotati, di un contalitri, che attinge dall' impianto condominiale. In questo caso verrà addebitato l' effettivo consumo sostenuto.

ART. 14 - CONDIZIONAMENTO

I costi di condizionamento/riscaldamento sostenuti per la climatizzazione delle parti comuni sono ripartiti tra tutti i Condomini e/o Operatori Commerciali in base ai criteri di ripartizione previsti nella relativa tabella millesimale. Salva l' ipotesi d' impianto autonomo, i costi sostenuti per la climatizzazione delle singole unità immobiliari saranno ripartiti in ragione della superficie delle stesse.

I Condomini e/o Operatori Commerciali si obbligano di mantenere in funzione e perfettamente manutenzionati gli impianti condizionanti presenti nel proprio punto vendita per tutto il periodo di apertura al pubblico. Poichè la mancanza di un'adeguata attività di manutenzione sugli impianti condizionanti privati potrebbe provocare un non corretto funzionamento dell'impianto principale, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio potrà intervenire sugli impianti dei singoli Operatori riaddebitando il costo dell'intervento direttamente agli interessati.

ART. 15 - RIPARAZIONI E RISARCIMENTO DANNI DERIVANTI DA ROTTURA O INTASAMENTO DELLE TUBAZIONI E SIMILI

0C390

L' intero Condominio risponderà delle conseguenze dannose causate alle proprietà individuali da perdite d' acqua, allagamenti, intasamenti o rottura di condutture, fognature, pluviali e simili comunque insorti, sempreché tali sinistri abbiano avuto origine da impianti comuni dell' Edificio e non sia individuato l' eventuale responsabile. Tali rischi comuni saranno tuttavia coperti da assicurazione.

Il singolo Condomino, in solido con l' Operatore Commerciale – conduttore a qualunque titolo, risponderà invece dei danni provocati alle parti comuni ed alle proprietà esclusive nelle ipotesi in cui i suddetti sinistri derivino da impianti di sua proprietà esclusiva, a meno che detti danni vengano coperti dalla polizza globale del Centro Commerciale o da quella stipulata dal singolo Condomino e/o Operatore Commerciale a copertura dei danni derivanti dal cattivo funzionamento di impianti interni all' unità di sua pertinenza.

Resta in ogni caso salvo l' obbligo del singolo Condomino e/o Operatore Commerciale di corrispondere eventuali conguagli sulle minore somme pagate dall' assicuratore rispetto alla misura dei danni effettivamente provocati alle parti comuni ed alle proprietà esclusive.

ART. 16 – AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO E GESTIONE DEL CENTRO

L' Amministrazione del Condominio e la gestione del Centro Commerciale sono affidate rispettivamente all' Amministratore ed al Consorzio che le eserciteranno secondo le norme previste nel presente Regolamento, nello Statuto del Consorzio e le disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia.

ART. 17 – CONTRIBUTI E GARANZIE DI PAGAMENTO

I contributi a carico dei singoli Condomini e/o Operatori Commerciali, risultanti dai bilanci consuntivo e preventivo, dovranno essere da essi versati all' Amministratore ed al Consorzio secondo le modalità previste dalle rispettive Assemblee determinate in sede di approvazione del bilancio.

Le eventuali eccedenze che le Assemblee non ritenessero di rimborsare, saranno accantonate a titolo di riserva per le spese condominiali e di gestione del Centro dell' esercizio successivo.

In caso di ritardo nei pagamenti saranno comunque dovuti, per ogni mese o frazione di mese di ritardo dal dì della scadenza, interessi moratori pari al tasso Euribor o altro tasso equivalente in base alla normativa nazionale o comunitaria aumentato di cinque punti.

Sia l' Amministratore che il Consiglio di Amministrazione del Consorzio potranno sospendere al Condomino e/o Operatore Commerciale moroso l' utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato qualora il ritardo nel pagamento dei contributi si protragga per più di un trimestre.

Ogni Condomino o, in sua vece, l' Operatore Commerciale – conduttore, è obbligato a prestare a favore del Consorzio apposita garanzia bancaria o assicurativa a prima richiesta per il pagamento dei contributi dovuti per un importo di sei mensilità in base ai bilanci consuntivo e preventivo.

Il Condomino proprietario di ciascuna unità immobiliare e l' Operatore Commerciale che in tale unità esercita, a qualunque titolo, la propria attività sono legati da "vincolo di solidarietà" in virtù del quale, a fronte dell' inadempimento dell' Operatore Commerciale (obbligato principale) nel pagamento dei contributi per le spese di gestione del Centro Commerciale, il Condomino proprietario è obbligato in solido con costui al pagamento di dette spese secondo i tempi e le procedure previsti nel presente Regolamento.

00392

ART. 18 - ESERCIZIO FINANZIARIO

L' esercizio finanziario condominiale e di gestione coincide con l' anno solare.
Il primo esercizio si chiude al 31 dicembre dell' anno di inizio dell' attività del Centro Commerciale.

L'Amministratore ed il Consiglio di Amministrazione del Consorzio appronteranno i bilanci preventivo e quello consuntivo delle spese e degli oneri di Condominio e quelli della gestione del Centro Commerciale, che dovranno essere approvati dall' Assemblea di competenza entro il mese di febbraio di ciascun anno.

ART. 19 - DOVERI, COMUNICAZIONI E DIVIETI

Ciascun Condomino e/o Operatore Commerciale dovrà utilizzare i beni di natura condominiale in conformità alla loro destinazione ed in modo tale da non limitare l' uso da parte di altri aventi titolo e non potrà esercitare alcuna azione che possa pregiudicare il funzionamento dei servizi del Centro Commerciale.

In particolare dovrà:
a) tenere il proprio punto di vendita o di servizio comprese le vetrine, i manufatti di esposizione, il pavimento, i banchi e le merci esposte, ordinati e puliti. Le pulizie dovranno essere effettuate al di fuori dell' orario di apertura al pubblico;
b) segnalare immediatamente all' Amministratore eventuali guasti, danni o deterioramenti alle strutture agli impianti ed ai manufatti a servizio del Centro;
c) a richiesta dell' Amministratore o del Consiglio di Amministrazione del Consorzio e previo avviso, consentire che si proceda alle verifiche ed ai lavori che si debbano eseguire sui beni di sua proprietà o uso e di natura comune. In caso di indifferibilità, sempre che non sia possibile interessare l' Amministratore o il Consorzio, ciascun Condomino e/o Operatore Commerciale può far eseguire i lavori sui suddetti beni con diritto al rimborso della sola effettiva spesa sostenuta;
d) il domicilio di ogni Condomino e/o Operatore Commerciale si intende eletto presso l' unità immobiliare di sua pertinenza del Centro e quindi saranno valide le comunicazioni fatte recapitare in quel sito dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio o dall' Amministratore. Un diverso recapito dovrà essere comunicato all' Amministratore ed al Consiglio di Amministrazione del Consorzio tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno;
e) all' interno dei propri locali ciascun Condomino e/o Operatore Commerciale è obbligato a mantenere in perfetto stato di manutenzione e funzionamento il dispositivo di protezione contro l' incendio ed ogni altro impianto di sicurezza di cui fosse dotato l' Edificio, rispettando scrupolosamente le norme di legge e regolamentari e ad intervenire tempestivamente in caso di guasto ai sistemi di sicurezza esistenti e di quelli la cui installazione è obbligatoria o sia decisa dall' Assemblea dei Condomini;
f) ogni Condomino e/o Operatore Commerciale è tenuto, sotto la propria responsabilità, a mantenere affisse le istruzioni antincendio previste dalle leggi e dai regolamenti in materia, a provvedere all' addestramento proprio e dei propri collaboratori ed agli interventi immediati prescritti in caso di incendio e di sinistri, ed a partecipare, se richiesto, al piano generale di sicurezza del Centro Commerciale;
g) ogni Condomino e/o Operatore Commerciale è tenuto a mantenere illuminate le proprie vetrine ed insegne e le parti più prospicienti sulla galleria per tutto l' orario di apertura del Centro Commerciale;
h) ciascun condomino e/o Operatore Commerciale deve mantenere acceso il proprio impianto di condizionamento per tutto l' orario di apertura del proprio esercizio;
i) tutti i dispositivi di protezione e di sicurezza (quadri di segnalazione, comandi elettrici, ecc.) installati nelle singole unità esclusive dovranno sempre essere palesemente visibili e di facile accesso. Ferma restando la responsabilità di ogni singolo Condomino e/o Operatore Commerciale per i danni provocati dal suo mancato o insufficiente intervento in caso di incendio e di sinistro, la manutenzione ed il controllo periodico dei dispositivo di protezione e di sicurezza potrà essere appaltata, per ragioni di economia, dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio ad un' unica ditta;

400

Presidente

l) i Condomini dovranno utilizzare, per il deposito dei loro rifiuti dai loro locali, unicamente i cassonetti che saranno a ciò destinati;
m) dovendo il Centro Commerciale apparire attivo in ogni sua parte, ciascun Condomino e/o Operatore Commerciale dovrà mantenere la propria attività e rendere accessibile l' intera superficie dei suoi locali per tutto il tempo di apertura al pubblico deciso dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, indipendentemente dalle diverse facoltà concesse dalle leggi e dai regolamenti, fatti salvi i casi di diversa chiusura imposti da specifiche leggi o regolamenti o dovuti ad eventi indifferibili, eccezionali o causati da forza maggiore (scioperi, ristrutturazioni, manutenzioni, eventi calamitosi, ecc.). In tali ultime evenienze la chiusura in tutto o in parte degli esercizi al pubblico dovrà essere limitata al minor tempo possibile o essere strettamente limitata all' evento insorto.
La Multisala avrà facoltà di operare una chiusura per un periodo continuativo di venti giorni circa.

ART. 20 - RECLAMI

Ogni reclamo, lagnanza o richiesta dovranno essere, sempre ed esclusivamente, rivolti per iscritto al Consiglio di Amministrazione del Consorzio, che li esaminerà in modo imparziale e nella veste di amichevole compositore di ogni eventuale lite.

SEZIONE SECONDA – ORGANI, AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO E GESTIONE DEL CENTRO COMMERCIALE

ART. 21 – ORGANI DEL CONDOMINIO

Sono Organi del Condominio :
a) l' Assemblea dei Condomini;
b) l' Amministratore.

Le cariche elettive sono gratuite, ad eccezione di quella di Amministratore, in favore del auel sarà l' Assemblea che lo elegge a determinare l' eventuale compenso e salvo il rimborso delle spese sostenute nell' espletamento delle funzioni relative ad attività espressamente autorizzate dalla stessa Assemblea.

ART. 22 – ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L' Assemblea dei Condomini è costituita da tutti i proprietari di unità immobiliari ricadenti nell' Edificio Polifunzionale ed è convocata almeno una volta all' anno, entro il mese di febbraio, per deliberare sui seguenti argomenti:
a) approvazione del conto consuntivo delle spese di Condominio;
b) approvazione del conto preventivo delle spese di Condominio per l' esercizio successivo;
c) nomina o revoca dell' Amministratore;
d) su ogni altra materia non di competenza dell' Assemblea del Consorzio .

L' Assemblea si considera validamente costituita e le sue deliberazioni sono validamente approvate secondo la disciplina prevista dall' art. 1136 Codice Civile.

L' Assemblea dei Condomini delegherà il Consorzio per quanto concerne la gestione ordinaria, rimanendo invece organo deliberativo in via esclusiva per ogni questione di straordinaria amministrazione.

00402

ART. 23 – NORME RELATIVE ALL'ASSEMBLEA

Ogni Condomino ha diritto di esprimere all' Assemblea cui partecipa un voto pari ai millesimi riportati nella tabella fondiaria che fa parte integrante del presente Regolamento.

La rappresentanza all' Assemblea può essere attribuita esclusivamente con atto scritto ad altro Condomino che può essere portatore al massimo di tre deleghe. Il Condomino che sia persona giuridica può farsi rappresentare con procura/delega rilasciata dal legale rappresentante della società.

L' Assemblea deve essere convocate presso l' Edificio Polifunzionale o in altro luogo indicato nell' avviso di convocazione ricadente nel Comune di Messina.
La convocazione è effettuata dall' Amministratore, di sua iniziativa o su richiesta di almeno due componenti l'Assemblea che rappresentino non meno di 1/6 dei millesimi.
In tale seconda ipotesi, l' Amministratore convoca l' Assemblea entro venti giorni dalla richiesta con l' ordine del giorno indicato dai richiedenti.
Le convocazioni devono essere spedite con lettera raccomandata, telegramma o fax e pervenire a ciascun componente almeno cinque giorni prima della data fissata per l' Assemblea e devono contenere l' indicazione del luogo e dell' ora della riunione e gli argomenti posti all' ordine del giorno.

L' Assemblea è presieduta da un Presidente eletto tra i Condomini presenti.
Le funzioni di Segretario sono svolte dall' Amministratore o, in mancanza, da persona scelta dal Presidente tra i partecipanti, fatta eccezione per i casi in cui sia necessaria l' assistenza del notaio.

Se l' Assemblea non può deliberare in prima convocazione per la mancanza del numero legale, verrà convocata in seconda convocazione per il giorno successivo a quello della prima.

Il verbale dell' Assemblea, firmato dal Presidente e dal Segretario, è riportato su apposito libro che resta a disposizione dei Condomini e deve riportare, tra l' altro, il nome dei presenti o rappresentati per delega.

Il Condomino moroso è sospeso dal diritto di voto decorsi trenta giorni dalla messa in mora.

ART. 24 – CONSORZIO DEGLI OPERATORI

E' costituito un Consorzio con attività esterna denominato "Consorzio Centro Commerciale Tremestieri" che ha lo scopo di assicurare una gestione unitaria dei beni e servizi utili e necessari alla complessiva attività del Centro Commerciale.

Tutti gli Operatori esercenti un' attività nel Centro Commerciale nonché i Condomini i cui locali di proprietà esclusiva non siano concessi in godimento a terzi sono tenuti a far parte del Consorzio.

Compete al Consorzio di:
a) amministrare e gestire le materie e le spese ordinarie elencate agli articoli 12, comma 2, 13, 14 e 15 del presente Regolamento in base a delibera dell'Assemblea dei Condomini;
b) disciplinare l' uso delle parti comuni come previsto agli articoli 5 e seguenti del presente Regolamento;
c) svolgere tutte le funzioni, regolamentari e amministrative, previste dallo Statuto e dal presente Regolamento;
d) stabilire le sanzioni per le infrazioni al Regolamento ed allo Statuto da parte dei Consorziati.

Il Consorzio si renderà inoltre intestatario delle utenze necessarie al corretto funzionamento degli impianti comuni di cui gli sia affidata la gestione.

00404

Presidente

Il Consorzio è regolamentato da uno Statuto che si intende accettato in ogni sua parte da ciascun Condomino e/o Operatore Commerciale con l' approvazione del presente Regolamento.

ART. 25 - AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

L' Amministratore è eletto dall' Assemblea dei Condomini e non deve necessariamente rivestire la qualità di Condomino o Operatore Commerciale.

L' Amministratore convoca le riunioni dell' Assemblea del Condominio; ha la rappresentanza legale del Condominio; svolge i compiti ed esercita i poteri e le facoltà allo stesso attribuiti in via esclusiva dal presente Regolamento; sovrintende all' esecuzione di tutte le delibere dell' Assemblea del Condominio esercitando tutti i poteri attribuiti o derivati da quest' ultimo.

L' Amministratore risponde verso l'Assemblea del Condominio della bontà del suo operato ed è soggetto al controllo di quest' ultima che ne può proporre la revoca.

SEZIONE TERZA – ORGANIZZAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE

ART. 26 - DIRITTI ED OBBLIGHI DEGLI OPERATORI DEL CENTRO

Ogni Condomino e/o Operatore Commerciale ha il diritto di:
a) usare l' unità immobiliare di cui ha la disponibilità nella forma che ritiene più idonea allo svolgimento della propria attività, con le limitazioni imposte dalla legge e dai regolamenti e nel rispetto dei contratti sottoscritti, nonchè di tutte le norme previste nel presente Regolamento e/o che verranno dettate dagli organi preposti all' amministrazione del Condominio ed alla gestione del Centro Commerciale.
b) esercitare con le stesse modalità il suo diritto di proprietà sui beni e sulle parti comuni dell' Edificio Polifunzionale;
c) partecipare alle Assemblee, esercitare il suo diritto di voto e di espressione ed in generale far uso di tutti i diritti che la legge, il presente Regolamento e lo Statuto del Consorzio gli assegnano;
d) essere eletto dalle Assemblee a tutte le cariche previste nel presente Regolamento e nello Statuto del Consorzio.

Salvo il disposto dell' art. 1120 C.C., è fatto divieto a ciascun Condomino e/o Operatore Commerciale, anche in deroga a quanto previsto e stabilito dall' art. 1102 Codice Civile, di apportare modifiche alle cose comuni.

E' fatto altresì divieto di occupare anche temporaneamente con oggetti mobili dì qualsivoglia specie i locali o gli spazi di proprietà ed uso comune e di servirsi degli stessi a proprio vantaggio, per fini non in contrasto con gli interessi generali del Centro Commerciale, senza avere prima ottenuto l' autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

Ciascun Condomino e/o Operatore Commerciale non può eseguire opere nella porzione di sua pertinenza che rechino danno alle parti comuni e deve attenersi scrupolosamente alle regole dettate dal presente Regolamento.

L' installazione di impianti nelle singole unità immobiliari dovrà avvenire con l' adozione di ogni accorgimento tecnico al fine di sopprimere rumori, esalazioni e comunque inconvenienti per gli altri Condomini e/o Operatori Commerciali, richiedendo comunque l' autorizzazione preventiva all' Amministratore.

00406

I Condomini e/o gli Operatori Commerciali dovranno attenersi alle deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in ordine alla salvaguardia della consistenza, della buona conservazione e del decoro architettonico del Centro Commerciale.

Il pagamento delle spese di gestione dovrà avvenire puntualmente al fine di evitare di incorrere nelle sanzioni previste dallo Statuto del Consorzio.

ART. 27 - SPECIFICHE PER L' USO DELLE PIAZZOLE, PARCHEGGI, GALLERIE COMUNI E LOCALI COMMERCIALI

L' uso delle gallerie coperte e delle piazzole è consentito a tutti i Condomini e/o Operatori Commerciali, nonché a tutti visitatori, a questi ultimi solo ed esclusivamente durante gli orari di apertura del Centro Commerciale.

I Condomini e/o gli Operatori Commerciali, come i loro dipendenti e fornitori, nell' uso dei parcheggi dovranno rispettare le specifiche disposizioni impartite dal Consiglio di Amministrazione, che potrà esigere la collocazione delle vetture in zone specifiche.
Il Consiglio potrà prevedere che tutte le autovetture dei Condomini e/o Operatori e dei loro dipendenti siano munite di apposito contrassegno. Qualora ciò fosse previsto, le dette vetture dovranno esporre tale contrassegno sul cristallo anteriore della vettura.
L' eventuale uso di parcheggi privati dovrà avvenire in modo da non recare danno o fastidio agli altri utilizzatori.

I locali commerciali devono essere utilizzati per l' uso specifico al quale sono stati adibiti.

La merce depositata nei locali non deve rappresentare un pericolo né per le persone, né per le cose. Non possono essere depositati materiali infiammabili, nocivi, esplosivi, armi e tutto ciò che è proibito dalla legge.

Nessuna attività svolta nelle unità immobiliari può emettere rumori, odori, polveri o pulviscoli molesti, sia verso la parte comune che verso gli altri locali del Centro.
Eventuali inconvenienti dovranno essere immediatamente risolti a cura e dell' interessato.
Qualora venga ritenuto necessario, il locale dovrà essere mantenuto chiuso fino alla soluzione dei problema.

Qualora l' esercizio delle attività creasse dei problemi specifici di pulizia, circolazione, ordine e sicurezza, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio interverrà dettando disposizioni atte a superare il problema e l' eventuale spesa derivante sarà a totale carico delle unità interessate.

Salvo quanto previsto nei contratti di acquisto, in adiacenza alle porte di accesso dei corridoi di servizio e/o dei punti previsti per le forniture delle merci del Centro, verranno organizzate delle piazzole dove dovranno sostare gli automezzi per le operazioni di carico e scarico.
Le modalità dettagliate per tali operazioni saranno dettate dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

In spazi opportunamente delimitati saranno dislocati i contenitori per la raccolta dei rifiuti e per tale operazione i Condomini e/o gli Operatori Commerciali dovranno scrupolosamente attenersi alle disposizioni specifiche impartite dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

I costi relativi all' installazione dei contenitori ed alla raccolta rifiuti saranno ripartiti in base alla relativa tabella.

00408

Presidente Bruno

ART. 28 – PUBBLICITA' ISTITUZIONALE ED EVENTI PROMOZIONALI

L' esecuzione dei programmi promozionali è affidata al Consiglio di Amministrazione del Consorzio che potrà avvalersi della collaborazione di Agenzie pubblicitarie esterne.

E' facoltà di ogni Operatore di effettuare attività pubblicitarie autonome a condizione che tali attività non risultino in contrasto con la pubblicità e le promozioni del Centro Commerciale e/o di altro Operatore Commerciale.

ART. 29 - ORARI DI APERTURA DEL CENTRO COMMERCIALE

Il Centro Commerciale è concepito per funzionare 365 (trecentosessantacinque) giorni all' anno e conseguentemente l' orario di apertura al pubblico deve essere il più ampio possibile.

Tale orario di apertura dovrà rispettare le normative nazionali e locali vigenti e sarà deliberato dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, che provvederà ad apportare ed a comunicare con dovuto anticipo eventuali variazioni, e potrà subire variazioni dettate da specifiche esigenze di mercato

L' apertura nei giorni del sabato e della domenica e delle restanti festività potrà avere orari differenziati.

Il rispetto dell' orario di apertura al pubblico è vincolante per tutti gli esercizi commerciali e per tutte le attività del Centro, fatta salva la specifica disciplina prevista da leggi o regolamenti e casi dovuti ad eventi indifferibili, casi di comprovata necessità o forza maggiore e salvo ancora eventuali deroghe stabilite dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

L' orario sarà dettato in funzione anche delle specifiche attività (artigianali, commerciali, servizi di intrattenimento, ristorazione e bar, farmacia, servizi bancari, ecc..).

In ogni Caso, qualora alcune attività particolari potessero usufruire di un orario di apertura più ampio di quello concesso per le altre attività commerciali dalle normative in materia, l' organizzazione del Centro dovrà essere strutturata in maniera tale da permettere a tali attività l' apertura al pubblico anche in tali momenti qualora le stesse ne facessero richiesta al Consiglio di Amministrazione del Consorzio.
Il Centro non praticherà chiusura per ferie ed avrà orario giornaliero continuato.

Le cause di comprovata necessità o forza maggiore per le quali è prevista la deroga del vincolo saranno individuate dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

Gli Operatori Commerciali potranno occupare i rispettivi locali del Centro da un' ora prima dell' apertura a un' ora dopo la chiusura del Centro stesso.

Deroghe agli orari di permanenza nei propri locali, per inventari, cambi stagione, lavoro straordinario e/o necessità particolari, potranno essere concesse dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio su richiesta dell' interessato; gli eventuali costi da ciò derivanti saranno al medesimo addebitati.

Per ragioni particolari collegate ad eventi speciali ciascun Operatore potrà ampliare gli orari previsti, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio e seguendo le istruzioni che verranno dallo stesso di volta in volta dettate; eventuali maggiori oneri resteranno a carico del richiedente nella misura dovuta.

00410

Presidente

ART. 30 - PERSONALE E SERVIZI DI SICUREZZA

I locali, servizi e negozi particolari o istituti potranno avere all' interno del Centro del personale proprio addetto alla vigilanza ed alla sicurezza, previo accordo ed autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

Possibilmente tutto il personale di vigilanza, sia dei Centro che delle singole aziende, dovrebbe appartenere ad una singola organizzazione. Qualora il servizio fosse affidato a più organizzazioni, il personale privato prescelto dai singoli Operatori Commerciali deve sottostare, in caso di necessità, alle disposizioni dettate dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

I servizi di sicurezza (incendio, porte di fuga principali e di servizio, illuminazione e climatizzazione ecc..) sono controllati e collegati alla sala operativa del Centro.

E' fatto assoluto divieto ad ogni Operatore di rimuovere, manomettere o danneggiare installazioni condominiali di controllo o di sicurezza inseriti nella loro proprietà esclusiva.

ART. 31 - VINCOLI SULL' ATTIVITA' COMMERCIALE - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE MERCEOLOGICA DELLE UNITA'

Ogni unità immobiliare del Centro Commerciale ha una specifica destinazione di attività commerciale, paracommerciale, artigianale o di servizio.

Le destinazioni sono definite nei contratti di acquisto o di locazione o di affitto di ramo di azienda e devono essere rispettate da tutti i Condomini e/o Operatori Commerciali.

E' pertanto vincolante il rispetto della limitazione merceologica prevista in tali atti, indipendentemente dall' eventuale maggiore contenuto merceologico previsto nelle tabelle merceologiche e nelle autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti.

Qualunque modifica della tipologia merceologica relativa a ciascuna unità immobiliare, così come indicata nel contratto di acquisto, locazione e affitto di ramo d' azienda relativi all' unità medesima, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, cui i Condomini demandano ogni determinazione in proposito e per quant' altro previsto nel presente articolo.
Il Consiglio sarà in ogni caso obbligato a concedere l' autorizzazione richiesta solo per attività non presenti nel Centro Commerciale alla data della richiesta e/o comunque non concorrenti.

La richiesta di modifica della tipologia merceologica dovrà essere formulata dall' interessato con raccomandata A.R., da inviarsi almeno 60 giorni prima della data presunta di modifica o di trasferimento, al Consiglio di Amministrazione del Consorzio.
Il Consiglio deciderà in ordine alla richiesta e ne darà comunicazione al richiedente, a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta stessa.

I vincoli o limitazioni riferiti all' utilizzazione commerciale di singole unità immobiliari previsti nei contratti di compravendita, locazione o affitto di ramo d' azienda, dovranno essere rispettati da tutti.

Sono consentiti i trasferimenti di attività all' interno del Centro, salvo eventuale deliberazione contraria del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

La licenza di attività commerciale esercitata in ogni singola unità immobiliare non è trasferibile all' esterno del Centro Commerciale.

0C412

L' autorizzazione amministrativa (licenza commerciale) è direttamente collegata alla singola unità immobiliare, anche se rilasciata e/o concessa a nome dell' inquilino, del locatario o del gestore del locale stesso.

In caso di chiusura dell' attività commerciale, per termine di locazione, per liquidazione e/o qualsiasi altra causa, la licenza commerciale sarà a disposizione del proprietario dell' unità immobiliare che potrà usarla direttamente o potrà trasferirla al nuovo Operatore Commerciale.

La ricommercializzazione (trasferimento a terzi, a qualsiasi titolo, dei locali o dell' attività) deve seguire la filosofia organizzativa del Centro Commerciale.

ART 32 - SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE - GARANZIE DI PAGAMENTO

Ogni Condomino e/o Operatore Commerciale dovrà versare, prima dell' apertura del Centro, o comunque entro 10 giorni dalla data della medesima, un anticipo quale fondo cassa per le spese condominiali e/o di gestione a suo carico, da ripartirsi in misura proporzionale a ciascuna superficie di vendita salvo conguaglio.

Ciascun Condomino e/o Operatore Commerciale, non appena richiesto dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, dovrà consegnare fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta a garanzia del puntuale pagamento delle di gestione del Centro di importo equivalente ad un semestre della propria quota di spesa calcolata sulla previsione delle spese annuali di condominio e di gestione.

La fideiussione dovrà perdurare per tutto il periodo di permanenza del Condomino e/o Operatore Commerciale all' interno del Centro Commerciale con decorrenza dalla data di apertura del punto vendita, e deve intendersi rinnovata automaticamente di anno in anno.

Le tabelle millesimali potranno essere modificate, completate ed aggiornate sulla.base delle reali superfici di ogni locale sino alla completa definizione delle attività commerciali espositive e di servizio di tutto il Centro, senza modificarne i criteri di divisione. Tale compito sarà curato dal Costruttore - Venditore.

Gli oneri condominiali e di gestione del Centro saranno ripartiti in base ad apposite tabelle. I fattori applicati sono da considerarsi provvisori e potranno essere rivisti e modificati durante il periodo iniziale di gestione e fino al termine della commercializzazione rispettivamente da parte dell' Amministratore e dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

ART. 33 - FONDO DI RISERVA

A partire dal 3° anno, a far data dall' inaugurazione anche parziale del Centro, è possibile la costituzione di un fondo di riserva destinato a fare fronte alle spese da sostenere per i lavori di manutenzione straordinaria dell' Edificio (a carico di tutti i Condomini) e per quelle relative alla manutenzione ordinaria delle parti comuni (a carico di tutti gli Operatori Commerciali) conseguenti al particolare degrado che queste subiscono a seguito dell' uso specifico e dell' alto traffico da parte del pubblico.

Il fondo sarà costituito con contributi ripartiti in base alle superfici di ciascuna unità immobiliare nella misura e con le modalità rispettivamente determinate dall' Assemblea dei Condomini e dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

00414

SEZIONE QUARTA - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 34 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO

Ogni Condomino e/o Operatore Commerciale è tenuto all' osservanza di questo Regolamento e deve imporne l' osservanza ad eventuali inquilini e/o conduttori a qualsiasi titolo nonché ai suoi aventi causa, rimanendo responsabile in solido con gli stessi per ogni violazione o danno.

I Condomini hanno l' obbligo di comunicare all' Amministratore ed al Consiglio di Amministrazione del Consorzio, oltre che alle autorità competenti, il nominativo degli inquilini e/o conduttori.

ART. 35 – AMMINISTRAZIONE E GESTIONE TRANSITORIA

L' amministrazione del Condominio, l' organizzazione e la gestione del Centro Commerciale è attribuita in via transitoria ad un Comitato di quattro membri che sarà costituito dal Costruttore – Venditore cui si aggiungerà lo stesso a pieno titolo. Detto Comitato curerà la fase di avviamento prima e dopo l' apertura del Centro per un periodo massimo di tre mesi e, comunque, sino alla costituzione degli organi previsti nel presente Regolamento cui detto Comitato provvederà con tempestività dopo l' apertura del Centro Commerciale.

Nell' espletamento di tale compito, il Comitato avrà tutti i poteri e/o le facoltà, nessuna esclusa, attribuite dal presente Regolamento all' Amministratore ed al Consiglio di Amministrazione del Consorzio e potrà compiere, ripartendone le relative spese pro quota ai Condomini e/o agli Operatori Commerciali, ogni atto, ivi compresa la stipula di contratti i cui effetti potranno essere mantenuti o risolti dal Consiglio di Amministrazione dopo il suo insediamento, ad eccezione del primo incarico alla società di gestione.

Lo stesso Comitato potrà avvalersi di collaboratori, delegando a costoro il compimento di uno o più atti.

ART. 36 - RINVIO ALLA LEGGE

Per quanto non contenuto nel presente Regolamento valgono le disposizioni del Codice Civile e delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

00416