

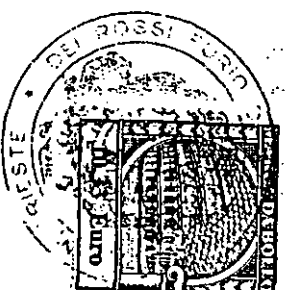
|               |       |       |
|---------------|-------|-------|
| ALLEGATO      | _____ | 'C'   |
| al N° di Rep. | _____ | 82516 |
| N° di Racc.   | _____ | 15881 |

**NORMATIVA DISCIPLINANTE IL**

**CENTRO POLIVALENTE**

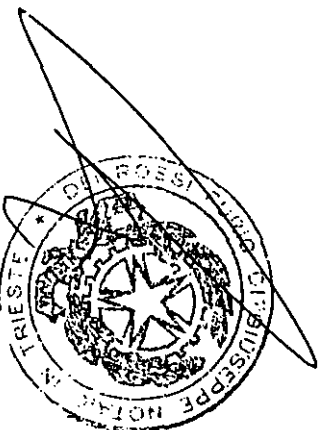
**"TORRI D'EUROPA"**

Trieste



**FASCICOLO 1: REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

**FASCICOLO 2: REGOLAMENTO DI GESTIONE**

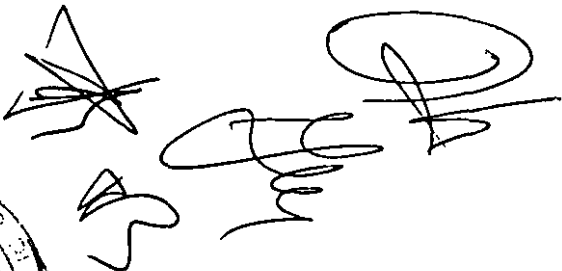


*[Handwritten signatures and initials]*

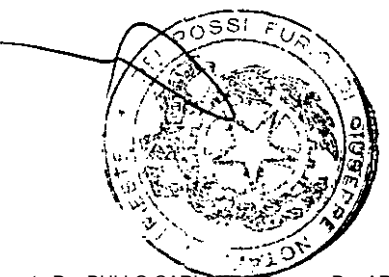
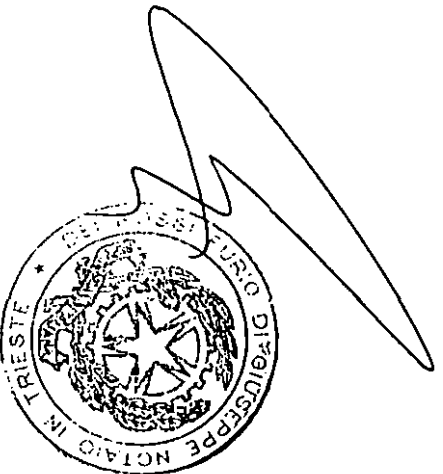
FASCICOLO UNO

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**  
del centro commerciale

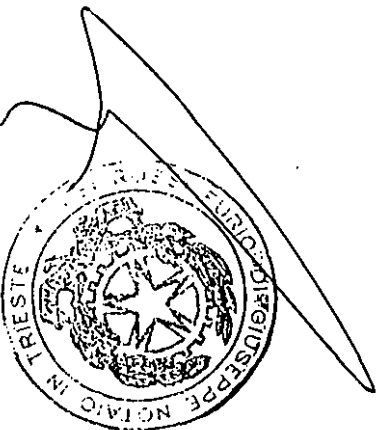
"TORRI D'EUROPA"

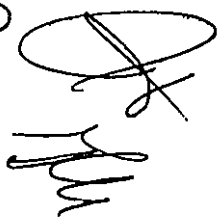
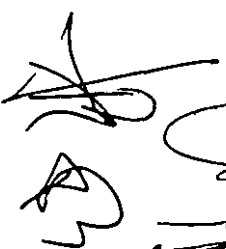


Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'RS'.



|  |    |
|--|----|
| <u>REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL CENTRO COMMERCIALE "LE TORRI D'EUROPA"</u> .....  | 4  |
| <u>PREMESSA - DISPOSIZIONI COMUNI</u> .....  | 4  |
| <u>ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u> .....  | 4  |
| <u>ART. 2 - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ</u> .....   | 5  |
| <u>ART. 3 - PROPRIETÀ INDIVIDUALI E PROPRIETÀ COMUNI</u> .....   | 5  |
| <u>ART. 4 - SERVITÙ</u> .....  | 6  |
| <u>ART. 5 - GESTIONE ED AMMINISTRAZIONE DEL CENTRO</u> .....   | 7  |
| <u>ART. 6 - INSEGNE PUBBLICITARIE</u> .....  | 8  |
| <u>ART. 7 - USO DI PIAZZE E GALLERIE (MALL)</u> .....  | 8  |
| <u>ART. 8 - PARCHEGGI ED AREE ESTERNE</u> .....  | 9  |
| <u>ART. 9 - CORRIDOI DI SERVIZIO, PERCORSI DI SICUREZZA E DI FUGA</u> .....  | 10 |
| <u>ART. 10 - ESECUZIONE DEI LAVORI IN FAVORE DELLE PARTI COMUNI</u> .....  | 11 |
| <u>ART. 11 - MANUTENZIONI, ISPEZIONI E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA</u> .....  | 11 |
| <u>ART. 12 - ASSICURAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE</u> .....   | 11 |
| <u>ART. 13 - QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLA PROPRIETÀ COMUNE</u> .....   | 12 |
| <u>ART. 14 - ONERI E SPESE CONDOMINIALI</u> .....  | 12 |
| <u>ART. 15 - ONERI E SPESE CONSORTILI (DI GESTIONE ORDINARIA)</u> .....  | 13 |
| <u>ART. 16 - SPESE PER LA RIPARAZIONE ED IL RISARCIMENTO DEI DANNI DERIVANTI DA ROTTURA O INTASAMENTO DELLE TUBAZIONI E SIMILI</u> ..... | 13 |
| <u>ART. 17 - AMMINISTRAZIONE</u> .....   | 14 |
| <u>ART. 18 - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI</u> .....   | 15 |
| <u>ART. 19 - NOMINA DEL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA</u> .....  | 15 |
| <u>ART. 20 - VALIDITÀ DELL'ASSEMBLEA E PARTECIPAZIONE</u> .....  | 15 |
| <u>ART. 21 - RENDICONTI E PREVENTIVI</u> .....   | 16 |
| <u>ART. 22 - CONTRIBUTI E GARANZIE DI PAGAMENTO</u> .....  | 16 |
| <u>ART. 23 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO</u> .....   | 17 |
| <u>ART. 25 - INFRAZIONI E SANZIONI</u> .....   | 18 |
| <u>ART. 26 - RECLAMI</u> .....   | 18 |
| <u>ART. 27 - PERIODO INIZIALE</u> .....  | 18 |
| <u>ART. 28 - OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI</u> .....  | 19 |
| <u>ART. 29 - SOCIETÀ PROMOTTRICE</u> .....   | 19 |
| <u>ART. 30 - RICOERCIALIZZAZIONE</u> .....   | 20 |
| <u>ART. 31 - DISPOSIZIONI SPECIALI</u> .....   | 20 |
| <u>ART. 32 - RINVIO ALLA LEGGE</u> .....   | 20 |



## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL CENTRO COMMERCIALE "LE TORRI D'EUROPA"

### PREMESSA – DISPOSIZIONI COMUNI

Il presente Regolamento si riferisce all'immobile costituito da tutto il Centro Polivalente TORRI D'EUROPA, sia per quanto concerne le proprietà private, le proprietà comuni e tutto quanto compreso nel recinto della proprietà del Centro stesso.

Il Regolamento di Condominio obbliga tutti i Proprietari al rispetto di tutte ciascuna le disposizioni, senza eccezione alcuna. Il presente Regolamento è integrato a tutti gli effetti dalle disposizioni dell'allegato Regolamento di Gestione e dalle Tabelle desunte dai criteri di calcolo ivi riportati che ne costituiscono quindi parte integrante.

Il presente Regolamento di Condominio e l'allegato Regolamento di Gestione sono concepiti in virtù del particolare uso specifico del Condominio che è – di fatto – un'azienda concepita per esercitare, attraverso attrazioni commerciali e servizi, una serie di sinergie positive e sufficienti al funzionamento delle attività organizzate al suo interno, le quali a tutti gli effetti costituiscono veri e propri rami d'azienda. In caso di vendita, di costituzione d'usufrutto, d'uso, di locazione, d'affitto dell'unità immobiliare di loro proprietà i Condomini devono fare espresso riferimento al presente Regolamento, all'allegato Regolamento di Gestione ed alle relative Tabelle, e la loro efficacia è vincolante anche nei confronti degli aventi causa.

Qualora i Proprietari cedessero in uso, in locazione, in vendita il proprio immobile si obbligano a trasmettere e far accettare per iscritto i presenti Regolamenti di Condominio e di Gestione – allegati inclusi - che sono parte sostanziale ed obbligatoria per tutti i Condomini e Operatori.

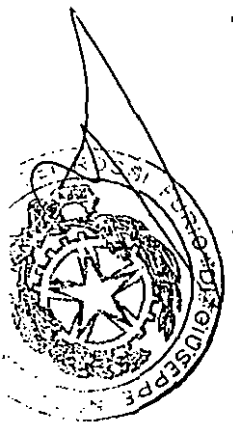
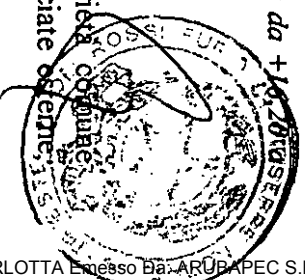
### ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Centro Polivalente TORRI D'EUROPA, situato nel Comune di Trieste Via Svevo 14, nell'area individuata nelle allegate planimetrie, è costituito da :

- *Parcheggio interrato livello "-2", quota -1,50;*
- *Parcheggio interrato livello "-1", quota +2,00;*
- *Commerciale livello "1", quota +5,50;*
- *Commerciale livello "2", quota +10,80;*
- *Commerciale livello "3" con Uffici ai livelli "1", "2", "3", "4", "5" quota da +10,20 a +12,20;*
- *Parcheggio livello "+1";*
- *Parcheggio livello "+2";*
- *Parcheggio in copertura livello "+3", e verde a quota +28,05;*

Le suddette aree sono comprendenti sia di proprietà individuale sia di proprietà comune (piazze, strade, accessi al pubblico e di servizio, vie di fuga, locali tecnici, facciate esterne ecc.).

Le tavole da n. 1 a n. 8 individuano per ogni piano le parti comuni (aree individuate con retino quadrettato) e le parti di proprietà esclusive (aree individuate con retino a tratteggio obliquo).



Handwritten signature and initials.

Nelle tavole relative ai parcheggi, sono individuate con un retino punteggiato le aree comuni ai proprietari dei parcheggi.

Non sono considerate parti di proprietà comune, per espressa destinazione data dalla proprietà venditrice in conformità all'art. 1117 c.c., tutti gli immobili privati che appariranno nei rispettivi rogiti, siano essi adibiti a locali commerciali, uffici, servizi, magazzini, aree giochi o qualsiasi altra destinazione.

L'area esterna di proprietà comune, indicata nelle tavole allegate, è adibita alle strutture di collegamento con i vari piani dell'edificio (scale, rampe, ecc.).

## ART. 2 – INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ

Ai fini di una migliore lettura dei successivi articoli e delle allegate Tabelle, si precisa che le unità sono individuate da due gruppi di lettere e/o numeri, il primo gruppo, costituito da una lettera e da un numero romano, indica il piano (o livello), il secondo gruppo, costituito da un numero arabo, distingue le unità. Ne risulta quindi che:

- CI*: corrisponde al commerciale al livello "1";
- CII*: corrisponde al commerciale al livello "2";
- CIII*: corrisponde al commerciale al livello "3";
- UI*: corrisponde agli uffici al livello "1";
- UII*: corrisponde agli uffici al livello "2";
- UIII*: corrisponde agli uffici al livello "3";
- UIV*: corrisponde agli uffici al livello "4";
- UV*: corrisponde agli uffici al livello "5";
- P-II*: corrisponde ai parcheggi al livello "2";
- P-I*: corrisponde ai parcheggi al livello "1";
- P-II*: corrisponde ai parcheggi al livello "2";
- P-III*: corrisponde ai parcheggi al livello "3";

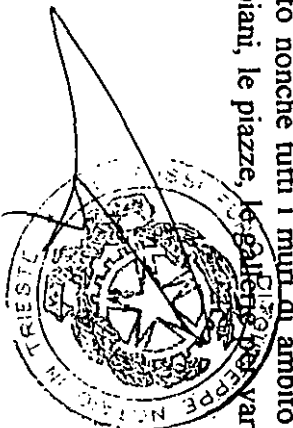
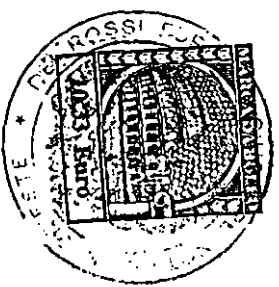
A titolo di esempio, la sigla *CI 134* individua l'unità commerciale 134 posta al primo livello commerciale.

## ART. 3 - PROPRIETÀ INDIVIDUALI E PROPRIETÀ COMUNI

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

La proprietà individuale si riferisce all'unità immobiliare che, in base agli atti di acquisto, risulta di proprietà singola ed individuale del Condominio; la proprietà comune si riferisce a quelle parti del Condominio la cui proprietà non può essere frazionata a favore dei singoli.

Devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili le zone coperte di uso comune con la precisazione contenuta nell'ART. 1, e quelle scoperte comprese le attrezzature e le strutture su di esse realizzate, l'area su cui sorge l'edificio, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato nonché tutti i muri di ambito perimetrale, quelli dei vari scale, le scale di accesso ai vari piani, le piazze, le salite per vari usi e i locali occupati dagli impianti



*[Handwritten signatures]*

tecnologici e da altri servizi di uso comune, gli impianti elettrici, di forza motrice, di acqua, gas e fognatura fino agli attacchi con le proprietà individuali.

È considerato bene comune dei Condomini anche l'estetica delle facciate e delle gallerie e delle piazze in ogni loro parte.

Essendo il Condominio un Centro Polivalente, il medesimo può necessitare di cambiamenti e riorganizzazione derivanti dall'evoluzione sia del commercio sia dei servizi del Centro stesso, così come di aggiornamenti di carattere architettonico, decorativo, distributivo, ecc.

Dette variazioni possono avvenire in due forme così individuate:

1. variazioni, spostamenti, integrazioni di circolazione interna od esterna al Centro dove la consistenza ed il valore dei beni comuni non subisce alterazioni e pertanto non occorre variare le Tabelle millesimali riferite ai beni comuni;
  2. variazioni come al punto 1 dove però la consistenza dell'intervento obblighi a variare, in più o in meno, la consistenza dei beni comuni e pertanto le Tabelle millesimali.
- Per procedere alle variazioni di cui sopra, è necessario ottenere il consenso dei Condomini con misura minima del 60% per quanto previsto al punto 1 e del 75% per quanto previsto al punto 2.

Tale disposizione è essenziale per garantire l'aggiornamento tecnologico periodico del Centro Polivalente TORRI D'EUROPA e, pertanto, del Condominio; per tale ragione le percentuali indicate sono in deroga a qualsiasi disposizione di legge e/o Condominiale che preveda percentuali differenti.

In nessun caso può essere toccata o modificata la proprietà privata dei Condomini.

La società Promotrice – POLICENTRO PROMOZIONI SRL – potrà esercitare diritto di veto qualora i Condomini e/o gli Operatori del Centro intendessero apportare trasformazioni al Centro che possano modificare il concetto progettuale, organizzativo, architettonico e/o commerciale iniziale, fermo restando, in ogni caso, che la Promotrice non sarà in alcun caso responsabile di qualsivoglia conseguenza derivante dall'esecuzione delle decisioni e/o deliberazioni prese dai Condomini e/o gli Operatori in tal senso.

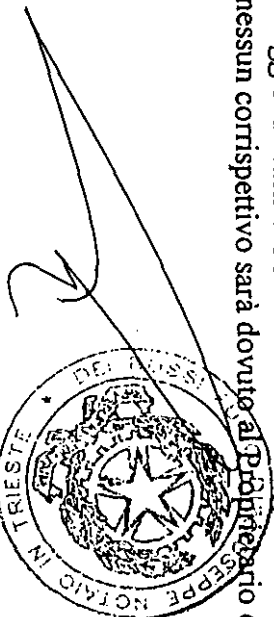
Rimane il diritto della Promotrice di agire a tutela dei propri interessi in ipotesi pregiudicati, sia materialmente sia a livello di immagine, da decisioni e/o deliberazioni che siano in contrasto con la funzionalità, i concetti progettuali e distributivi del Centro e che potrebbero danneggiare sia il funzionamento dello stesso sia il buon nome e l'immagine della Promotrice.

#### ART. 4 - SERVITÙ

Si definiscono a tutti gli effetti di proprietà privata le canalizzazioni, gli impianti e i cavidotti posti nella singola proprietà con relativi servizi ed impianti ad uso esclusivo dell'unità stessa.

Si definiscono canalizzazioni, impianti e cavidotti comuni quelli non rientranti nella definizione di cui sopra ivi compresi quelli che servono le unità individuali passando attraverso altre unità (a titolo di esempio: condotta di scarico posta al soffitto del primo livello e a servizio esclusivo di un'unità posta al secondo livello).

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.



*[Handwritten signatures]*

Ciascun Condominio non può opporsi alla visita, nella sua proprietà individuale, dell'Amministratore del Condominio, meglio definito nel successivo art. 5, dietro semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà siano 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, se non nella misura in cui sia dovuto al conduttore a norma dell'ART. 1584 del Codice Civile.

Si precisa inoltre che, i locali tecnici realizzati nel complesso immobiliare ed individuati come cabine per distribuzione della corrente elettrica e delle linee telefoniche, sono riservati in uso esclusivo senza limitazione di tempo e senza corrispettivo alle società che gestiscono il servizio. Tutte le spese Condominiali sia di natura ordinaria sia di straordinaria amministrazione restano a carico dei Condomini e/o loro aventi causa, come pure le imposte ed ogni altro onere gravante sul fondo servente, restando esclusa qualsiasi pretesa nei confronti delle società fornitrici di tali servizi. 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, così come variare il tracciato degli stessi per esigenza di carattere tecnico.

#### ART. 5 – GESTIONE ED AMMINISTRAZIONE DEL CENTRO

La gestione ordinaria del Centro potrà essere demandata dall'Assemblea del Condominio alla SOCIETÀ CONSORTILE TORRI D'EUROPA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, di seguito denominata Società Consortile, alla quale aderiranno tutti gli esercenti attività commerciale e/o di servizio (negozi, uffici, parcheggi) all'interno del Centro, indipendentemente dal titolo in base al quale detengono l'immobile (proprietà, usufrutto, locazione, affitto di azienda, ecc.). Tali esercenti verranno di seguito denominati Operatori.

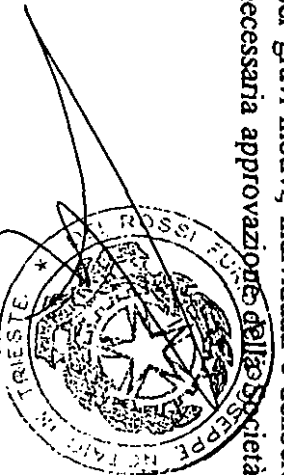
Il Condominio non Operatore parteciperà alla gestione ordinaria in qualità di Socio della citata Società qualora la propria unità immobiliare non risulti occupata da un Operatore commerciale che sia Socio della stessa, nei limiti e con le modalità indicate nello Statuto della menzionata Società Consortile.

Le quote della società consortile corrispondenti ai parcheggi, allo Sportello bancario e agli uffici locali alla Società Consortile stessa, saranno detenute direttamente dalle Proprietà degli immobili.

La Società Consortile, per lo svolgimento dei propri compiti, potrà avvalersi di Terzi specializzati nella gestione di Centri Commerciali e Complessi Polivalenti, incaricandoli della gestione parziale o globale del Centro e concordando con essi l'organizzazione, il coordinamento e l'esecuzione dei compiti.

L'Assemblea dei Condomini nominerà come Amministratore del Centro la Società Consortile - costituita secondo quanto indicato dal Regolamento di Gestione -.

Il Condominio, così amministrato, con la nomina dell'Amministratore rinoverà automaticamente la delega alla Società Consortile per la gestione del Centro. La delega potrà essere revocata solo per gravi motivi, individuati e deliberati come tali dalla maggioranza dei Condomini e con la necessaria approvazione della Società Promotrice. Il Condominio dovrà



7/59

provvedere alla sostituzione dell'esautorata Società Consortile con altra Società Consortile di similari caratteristiche ed in grado di provvedere alla gestione del Centro.

L'Assemblea dei Condomini delegherà la Società Consortile per quanto concerne la gestione ordinaria del Centro, rimanendo invece Organo deliberativo in via esclusiva per ogni questione di straordinaria amministrazione.

#### ART. 6 – INSEGNE PUBBLICITARIE

Sulle facciate esterne dell'edificio o nelle zone Condominiali esterne potranno essere installati soltanto i logos del Centro Polivalente TORRI D'EUROPA e le insegne luminose di alcune attività presenti all'interno del centro di particolare rilievo commerciale, identificate insindacabilmente dalla Promotrice (es. ipermercato, multisala, ..).

Insegne, marchi, ecc., che contraddistinguono attività commerciali o di servizi presenti nel centro, saranno apposte negli spazi esterni appositamente predisposti. Avranno tale diritto unicamente i locali qualificati come "Ancore" del Centro Polifunzionale (negozi con superficie maggiore di 1.000 mq) nonché quelle attività che a giudizio insindacabile della Promotrice del Centro siano considerati trainanti o di servizio per il Centro stesso.

È comunque necessario che l'installazione delle predette insegne non pregiudichi l'immagine ed il decoro architettonico del complesso e, per tale scopo, la Promotrice provvederà a realizzarne i progetti. Qualora gli Operatori aventi diritto ad occupare detto spazio con propria insegna non desiderino occupare gli spazi e sostenerne i costi relativi, la Promotrice inizialmente, e la Società Consortile successivamente potrà disporre liberamente di quegli spazi per assegnarli ad aziende che vogliano pubblicizzare il loro marchio o propri prodotti.

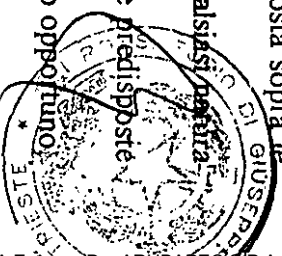
La Promotrice, durante la realizzazione e organizzazione del Centro, e successivamente la Società Consortile, avrà il compito di organizzare e predisporre in forma diretta ed indiretta gli spazi e le strutture da destinarsi a pubblicità, ne curerà l'assegnazione ai vari utenti e ne disporrà la ripartizione dei costi. Promuoverà altresì iniziative a favore del Centro attraverso l'uso delle più moderne tecniche, quali ad esempio l'utilizzo temporaneo di displays giganti.

Le insegne collocate all'interno dell'edificio, relative alle attività svolte nelle unità site nella galleria, potranno essere liberamente poste nello spazio destinato a ingresso o sulle vetrine di ciascuna unità, con le seguenti limitazioni:

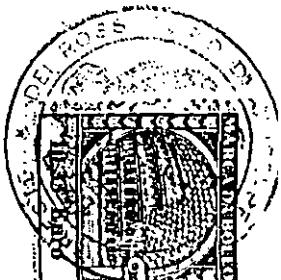
1. non potranno sporgere sugli spazi di natura condominiale oltre i 20 cm rispetto al piano verticale di applicazione; saranno affisse solo dopo l'approvazione scritta della Promotrice;
2. la loro altezza dovrà essere normalmente contenuta nella fascia o cartella posta sopra le vetrine;
3. non sono ammessi né la luce riflessa a specchio né altri effetti luminosi di qualsiasi natura che possano comportare disagio ai passanti;
4. non sono ammesse insegne a bandiera salvo per la segnaletica e salvo quelle predisposte dalla Promotrice.

Deroghe possono essere concesse, previo presentazione della domanda e disegno oppor-  
tuno, dalla Promotrice.

#### ART. 7 – USO DI PIAZZE E GALLERIE (MALL).







Su tutte le superfici destinate a piazze o gallerie o comunque sulle superfici cosiddette comuni potranno essere promosse ed organizzate dalla Società Consortile attività promozionali di vario genere, commerciali e non, artistiche ed espositive.

La Società Consortile potrà concedere a terzi i medesimi spazi per lo svolgimento di attività similari, sempre quando dette attività comportino beneficio al Centro. I Terzi, i Condomini o gli Operatori commerciali presenti nel Centro potranno richiedere agli organi della Società Consortile l'uso temporaneo degli spazi comuni per presentazione, lancio e promozione di prodotti collegati alla loro attività. La concessione all'uso sopra descritto potrà essere negata qualora non fosse ritenuta opportuna e conforme all'immagine del Centro stesso o comunque non sinergica alle attività del Centro Polivalente TORRI D'EUROPA. Le strutture impegnate per tale uso dovranno comunque essere mobili ed integrate con l'arredo del Mall senza pregiudicare l'immagine o creare intralci alla circolazione, a discrezione della Promotrice e/o della Società Consortile.

Il corrispettivo netto percepito dalla Società Consortile nell'arco di ogni anno solare o frazione di anno per l'utilizzo delle parti comuni da parte di Terzi, Condomini e Operatori verrà imputato in detrazione alle spese promo-pubblicitarie istituzionali del Centro - di cui alla Tab. 3 allegata al Regolamento di Gestione - sostenute da parte della stessa Società Consortile nel medesimo periodo temporale.

L'occupazione degli spazi comuni riguardanti questo capitolo dovrà comunque avvenire nel rispetto di tutte le norme di sicurezza e mantenendo libere le vie di fuga.

La Promotrice, nell'interesse del Centro senza entrare in contrasto con il mix merceologico, potrà destinare alcune porzioni di parti comuni, a specifici servizi (barcomat, apparecchi distribuzione quotidiani e generi di monopolio, deposito carrelli ipermercato, giochi), definendo i contratti che riterrà di volta in volta più opportuni.

Con le stesse modalità e finalità espresse nell'utilizzo delle superfici destinate a piazze e gallerie o comunque sugli spazi di proprietà comune, eventuali porzioni di proprietà privata ubicate nelle gallerie del Centro, meglio identificate nelle tavole di cui all'art. 1, potranno essere concesse temporaneamente, con l'assenso del proprietario, a titolo diverso, alla Società Consortile, su proposta e sentito, comunque, il parere della Promotrice.

#### ART. 8 - PARCHEGGI ED AREE ESTERNE

I parcheggi sono di proprietà privata, e destinati:

- ad uso esclusivo del Centro la porzione di parcheggio tratteggiata con linea verde e blu
- ad uso esclusivo della palazzina uffici facenti parte del medesimo complesso, la porzione di parcheggio tratteggiata con linea rossa.

I parcheggi del Centro Commerciale saranno affittati in forma esclusiva al Centro stesso attraverso la Società di Gestione e/o qualsiasi organizzazione espressione del condominio che provvederà alla gestione dei medesimi. Le tariffe di parcheggio applicate agli utenti saranno differenziate a seconda che l'utente abbia o non abbia effettuato acquisti presso il Centro Commerciale. Le tariffe dovranno essere calcolate e decise in modo tale che i proventi totali da esse derivanti, non solo siano sufficienti a coprire il costo del canone d'affitto, ma contribuiscano anche al pagamento dei costi di gestione dei parcheggi stessi. Per un periodo iniziale, di circa sei mesi dalla data di apertura del Centro Commerciale, le tariffe di parcheggio

applicare agli utenti saranno quelle risultanti dallo studio effettuato dalla Società Promotrice.

L'uso, nel rispetto di quanto specificato al precedente capoverso, è pertanto consentito a tutti gli Operatori, ai clienti, ai fornitori, ai visitatori, ecc., i quali dovranno seguire le disposizioni indicate dal Regolamento di Gestione del Centro art. 4 che prevede la regolamentazione dei parcheggi al fine di privilegiare la sosta della clientela del Centro e di definire le zone destinate ai gestori, loro personale e fornitori ecc..

È facoltà della Società Consortile concedere l'uso temporaneo di aree esterne di modesta entità, nello spazio Condominiale esterno del Centro, per l'esercizio di attività commerciali e/o promozionali, qualora le suindicate attività giovino alla complessiva capacità di attrazione del Centro.

In spazi opportunamente individuati potranno essere dislocati contenitori ed attrezzature per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti. Per tali operazioni i Condomini e/o Operatori dovranno attenersi scrupolosamente alle disposizioni impartite dalla Società Consortile e/o previsti nel Regolamento di Gestione.

Sarà cura della Società Consortile, concordemente con la società Promotrice e l'ipermercato, individuare le aree per il deposito di carrelli porta-spesa nelle aree comuni. I Condomini e/o gli Operatori si atterranno alle disposizioni dettate in merito da detta società e/o previsti nel Regolamento di Gestione.

La Promotrice, nell'interesse del Centro, potrà destinare alcune porzioni di aree private del parcheggio a deposito carrelli ipermercato a titolo gratuito

All'interno dell'area "parcheggi", si trovano dei locali adibiti a magazzini. Tali locali saranno a disposizione della Consortile, che li potrà locare a terzi con diverse modalità:

1. con contratto d'affitto d'azienda se collegati a locali commerciali, in tale caso la durata sarà legata alla durata del relativo contratto del locale commerciale
  2. con contratti di locazione se non collegati ai locali commerciali
- Le spese di tali magazzini seguiranno quanto specificatamente esposto nel regolamento di gestione.

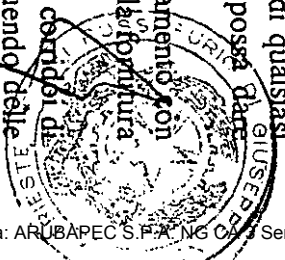
#### ART. 9 – CORRIDOI DI SERVIZIO, PERCORSI DI SICUREZZA E DI FUGA

I corridoi di servizio e di fuga dovranno essere impiegati solo per le funzioni specifiche, con divieto di transito delle 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 d'accesso ai corridoi di servizio e di fuga, nonché le porte di collegamento con i singoli locali, dovranno rimanere chiuse ed utilizzate unicamente al momento della chiusura dei mercì ed ai fini della sicurezza.

Tutte le forniture di mercì in quantità ingombranti dovranno avvenire attraverso i corridoi di servizio (o attraverso il Mall fuori dell'orario di funzionamento del Centro) usufruendo delle installazioni e delle ubicazioni specifiche di carico e scarico secondo le indicazioni contenute nel Regolamento di Gestione e/o secondo le disposizioni emesse dalla Società Consortile.

L'uso dei montacarichi, qualora installati, è esclusivo per il trasporto delle mercì in collegamento tra i piani ed è fatto assoluto divieto di bloccare tali installazioni, anche in tempi brevi, essendo le medesime da usare in concomitanza con il movimento delle mercì stesse.



**ART. 10 – ESECUZIONE DEI LAVORI IN FAVORE DELLE PARTI COMUNI**

Nessun Condominio e/o Operatore può eseguire lavori nelle parti della proprietà comune senza la preventiva autorizzazione della Società Consortile. Nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano carattere di necessità e urgenza il singolo Condominio deve darne comunicazione immediata alla Società Consortile.

**ART. 11 – MANUTENZIONI, ISPEZIONI E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA**

Ogni Condominio e/o Operatore è obbligato ad eseguire tutte le riparazioni nei locali di proprietà esclusiva la cui omissione possa danneggiare la proprietà esclusiva di altri Condomini o la proprietà comune e compromettere la stabilità e/o il decoro dell'edificio. Ad ogni Condominio e/o Operatore è vietato eseguire opere e riparazioni che possano mutare l'uniformità esteriore del decoro architettonico del complesso immobiliare e impedire la fruizione totale o parziale dei servizi comuni.

Prima di intraprendere nei locali di proprietà esclusiva lavori che modifichino l'assetto strutturale o impiantistico dell'edificio o ne possano interessare la stabilità o possano limitare la fruizione del pubblico sulla proprietà comune o mutino l'estetica e il decoro architettonico del complesso, il Condominio e/o Operatore deve richiedere l'autorizzazione scritta alla Società Consortile.

Ogni Condominio e/o Operatore deve consentire, per richiesta della Società Consortile, 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 nell'interesse del Condominio.

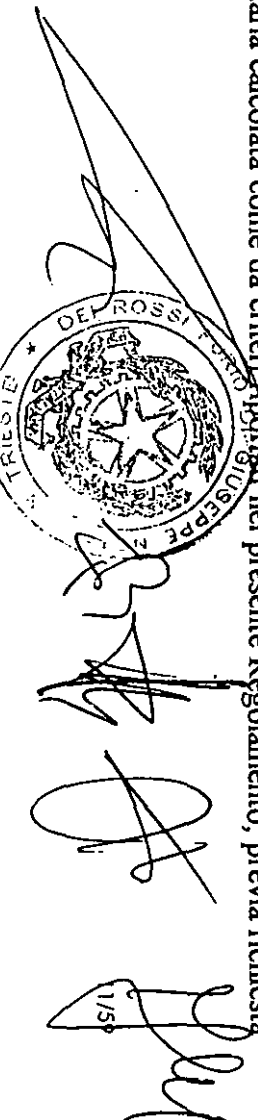
La modifica degli impianti di proprietà comune deve essere autorizzata dalla Società Consortile.

**ART. 12 – ASSICURAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

L'intero complesso immobiliare nelle sue parti strutturali ed impiantistiche generali, nonché per le parti comuni, deve essere assicurato contro i danni solitamente previsti dalle polizze globali, ivi compresa l'Assicurazione per i Rischi di Responsabilità Civile verso Terzi e Incendio, inclusa la copertura per danni ai vicini che il Condominio assicurerà in sostituzione di ogni singolo Condominio o Operatore.

L'Assicurazione per i Rischi di Responsabilità Civile verso Terzi e Incendio deve essere stipulata in forma collettiva dalla Società Consortile di Gestione, la quale - avvalendosi anche della collaborazione di un professionista - sceglierà l'Istituto di assicurazione tra le società di primaria importanza nel campo specifico e determinerà il capitale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione.

Il premio assicurativo per il Rischio Incendio verrà ripartito tra i Condomini sulla base della Tabella Fondiaria calcolata come da criteri figurati nel presente Regolamento; previa richiesta



ogni Condominio conoscerà il valore assicurato concernente la sua unità immobiliare e potrà integrare tale valore tramite la Società Consortile il cui gestore provvederà a trasmettere l'istanza alla Compagnia assicuratrice del complesso.

Il premio assicurativo per il Rischio di Responsabilità Civile verso Terzi sarà ripartito esclusivamente fra Operatori commerciali sulla base della Tabella 2 calcolata come da Regolamento di Gestione ; in caso di unità commerciali non occupate la relativa quota di competenza sarà a carico del Proprietario per il periodo in cui il locale risulterà vuoto.

Qualora l'Assicurazione globale del Centro permetta ai Condomini di evitare la stipula di polizze per il Rischio di Responsabilità verso Terzi, sarà consentito alla proprietà di imputare all'Operatore commerciale una percentuale da stabilire al momento della stipula del contratto di assicurazione in comune accordo tra la proprietà e società Promotrice.

È fatto obbligo per ogni singolo Condominio e/o avente causa di stipulare, entro la data di consegna del proprio locale e comunque non oltre la data di apertura al pubblico dello stesso, una polizza assicurativa riguardante il contenuto di ogni singola proprietà immobiliare in termini di arredi e merci.

L'indennità liquidata in caso di sinistro dovrà essere reimpiegata nella ricostruzione. Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condomini dovranno concorrere, secondo le quote di proprietà rispettive, definite nella Tabella Fondiaria ad integrare la spesa occorrente per il ripristino della proprietà comune dell'intero complesso immobiliare che fosse stata danneggiata.

Un perito, nominato dal Presidente pro tempore del Collegio degli Ingegneri di Trieste determinerà il danno subito dalla proprietà comune dell'intero complesso immobiliare, di ogni singolo corpo di fabbrica e quello subito dalle proprietà esclusive assicurate, al fine di ripartire proporzionalmente, tra il Condominio e le proprietà esclusive, l'indennità e la misura del contributo nell'integrazione dello stesso.

### ART. 13 – QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLA PROPRIETÀ COMUNE

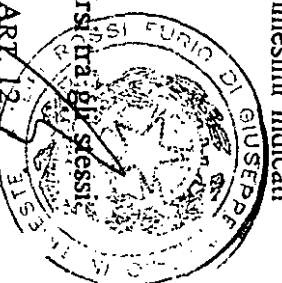
Le quote di partecipazione alla proprietà comune del complesso denominato "TORRI D'EUROPA" di spettanza di ogni singolo Proprietario sono comprese nei millesimi indicati nella Tabella Fondiaria allegata alla presente normativa.

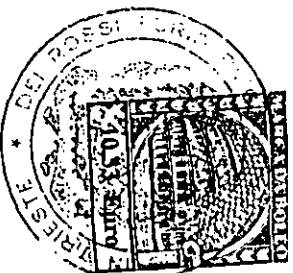
### ART. 14 – ONERI E SPESE CONDOMINIALI

Gli oneri e le spese condominiali di competenza dei Condomini e da ripartirsi tra gli stessi nelle proporzioni millesimali, di cui all'allegata TABELLA FONDIARIA, sono:

1. l'assicurazione globale dell'edificio secondo i criteri disposti dal precedente ART. 12;
2. la manutenzione straordinaria del fabbricato e la riparazione straordinaria delle opere Condominiali del fabbricato stesso;
3. i costi per le riparazioni, manutenzioni, per la ricostruzione del tetto e delle opere accessorie quali le impermeabilizzazioni, la sostituzione delle vetrate, dei lucernari e la manutenzione degli spazi di uso pubblico (lastrico solare), anche se dati in uso esclusivo per l'attività di un Condomino.

Il ripristino e la rimessa a nuovo delle parti comuni o delle singole unità immobiliari, che comunque dovranno essere mantenute nello stato di presentazione, decoro e funzionalità





iniziali non sono oneri e spese da ritenersi di natura straordinaria e quindi di competenza dei Condomini, ma sono di competenza degli Operatori del Centro: per tale ragione verrà costituito un Fondo Speciale così come stabilito nel Regolamento di Gestione all'ART. 22.

#### **ART. 15 – ONERI E SPESE CONSORTILI (DI GESTIONE ORDINARIA)**

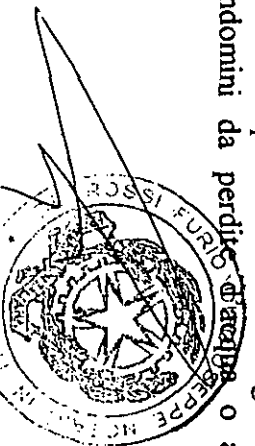
Ogni spesa di carattere ordinario sarà a carico della Società Consortile che le ripartirà tra gli Operatori secondo le modalità stabilite all'art. 7 del Regolamento di Gestione, in base al principio di attribuzione alla Società Consortile della gestione ordinaria del Centro di cui al precedente art. 5.

Fanno parte di tali spese:

1. le spese di amministrazione, illuminazione delle parti comuni interne ed esterne del centro, le spese di condizionamento, le spese di pulizia sia delle aree coperte che scoperte all'esterno ed all'interno, le spese di manutenzione ordinaria dell'edificio, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di esercizio di tutte le installazioni ed impianti – con le specificazioni riportate all'ART. 5 del regolamento di Gestione, le spese di vigilanza e prevenzione incendi;
  2. i consumi d'acqua così determinati:
    - le unità destinate a pubblici esercizi e le unità commerciali con rilevanti consumi idrici sono dotate di un proprio contatore, la cui lettura determinerà gli importi a credito;
    - I consumi idrici relativi agli spazi comuni e alle singole unità prive di un proprio contatore rilevati dai contatori generali installati verranno ripartiti in base ad apposite tabelle previste dal Regolamento di Gestione che faranno riferimento ai mq di ciascun locale dotato di impianto idrico.
  3. le tasse comunali sui passi carrai, il contributo fognature o il contributo ai consorzi di bonifica.
  4. la manutenzione degli impianti, il ripristino e la rimessa a nuovo delle parti comuni o delle singole unità immobiliari, che comunque dovranno essere mantenute nello stato di presentazione, decoro e funzionalità iniziali. Per tale ragione verrà costituito un Fondo Speciale così come stabilito nel Regolamento di Gestione all'ART. 22
- Tali oneri e spese saranno ripartiti tra gli Operatori commerciali in base alla TAB. 2 calcolata come da Regolamento di Gestione.
- Resta inteso che qualora un'unità immobiliare risultasse non occupata da un Operatore Commerciale la relativa quota di spettanza risultante dalle tabelle millesimali di ripartizione rimarrà a carico del Condomino proprietario della stessa unità immobiliare.
- Nessun Condomino e/o Operatore può sottrarsi al rispettivo 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".

#### **ART. 16 – SPESE PER LA RIPARAZIONE ED IL RISARCIMENTO DEI DANNI DERIVANTI DA ROTTURA O INTASAMENTO DELLE TUBAZIONI E SIMILI**

L'intero Condominio risponderà delle conseguenze dannose causate alle proprietà individuali dei singoli Condomini da perdite d'acqua o allagamenti, per intasamenti o rottura di



*[Handwritten signatures]*

13/69

condutture, fognature, pluviali e simili, anche a causa di gelo ecc., sempre che 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 ai sensi dell'ART. 12 del presente Regolamento.

Il singolo Condominio risponderà invece, in via solidale con l'Operatore, dei danni provocati alle parti comuni e alle proprietà esclusive degli altri Condomini nell'ipotesi di perdite d'acqua e allagamento derivanti da impianti igienici, di riscaldamento, di acqua potabile ecc. di sua proprietà esclusiva, a meno che detti danni vengano coperti dalla polizza globale del Centro; in caso contrario è obbligo di ogni singolo Condominio contrarre assicurazione per coprire i danni derivanti dal cattivo funzionamento di impianti interni all'unità di sua proprietà.

Prima dell'inaugurazione del Centro sarà trasmessa ad ogni Condominio comunicazione contenente le caratteristiche della polizza del Centro con indicazione delle caratteristiche relative alla polizza che ogni singolo Condominio e/o Operatore dovrà stipulare. Qualora i soggetti interessati non provvedano alla stipula di detta polizza assicurativa in tempo utile e/o la stessa non presenti le caratteristiche indicate o contenga carenze, risponderanno direttamente dei danni cagionati.

#### ART. 17 – AMMINISTRAZIONE

L'Assemblea dei Condomini nominerà come Amministratore del Centro la Società Consortile - costituita secondo quanto indicato dal Regolamento di Gestione. Il Condominio, così amministrato, con la nomina dell'Amministratore rinoverà automaticamente la delega alla Società Consortile per la gestione del Centro. La delega potrà essere revocata solo per gravi motivi, individuati e deliberati come tali dalla maggioranza dei Condomini e con la necessaria approvazione della Società Promotrice. Il Condominio dovrà provvedere alla sostituzione dell'esautorata Società Consortile con altra Società Consortile di similari caratteristiche ed in grado di provvedere alla gestione del Centro.

L'Assemblea dei Condomini delegherà la Società Consortile per quanto concerne la gestione ordinaria del Centro, rimanendo invece Organo deliberativo in via esclusiva per ogni questione di straordinaria amministrazione.

La Società Consortile svolgerà le funzioni di Amministratore e sarà incaricata tra l'altro:

1. eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini;
2. disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune con il fine di assicurare il miglior godimento a tutti i Condomini;
3. compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;
4. rappresentare il Condominio attivamente nelle liti giudiziarie inerenti le parti comuni ed assicurare il rispetto del Regolamento, sia nei confronti di Terzi sia dei Condomini;
5. ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestono carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima Assemblea;
6. provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;
7. predisporre per ogni gestione annuale un progetto preventivo di spesa, dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo Condomino: detto progetto preventivo dovrà essere approvato dall'Assemblea; tale



- approvazione darà titolo alla Società Consortile per agire nei confronti dei Condomini morosi;
8. riscuotere, in attesa di approvazione del bilancio preventivo, gli acconti necessari alle spese di funzionamento del Condominio calcolati almeno sulla base trimestrale;
  9. esigere da ogni Condomino o suo avente causa un'apposita garanzia (fideiussione bancaria) concernente il puntuale pagamento delle spese di gestione ordinaria secondo quanto disposto dall'ART. 24 del presente Regolamento;
  10. far adempiere a tutte le disposizioni inerenti il Regolamento di Gestione;
  11. presentare il bilancio della gestione passata all'Assemblea per l'approvazione, entro 180 (centottanta) giorni dal termine di ogni esercizio annuale.

#### ART. 18 – ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L'Assemblea dei Condomini è ordinaria e delibera:

1. sulla nomina, conferma e revoca dell'amministrazione alla Società Consortile;
2. sul Regolamento Condominiale;
3. sulle opere di manutenzione, ammodernamento degli arredi delle parti comuni;
4. sul rendiconto di gestione dell'anno precedente;
5. sul bilancio preventivo;
6. su ogni altro argomento riguardante l'amministrazione, la gestione, la manutenzione, la conservazione ed il godimento delle cose ad uso comune.

L'Assemblea dei Condomini dovrà essere convocata almeno una volta all'anno, entro i 180 (centottanta) giorni successivi alla data stabilita per la chiusura dell'esercizio Condominiale, per l'esame e l'approvazione del rendiconto relativo alla gestione dell'anno precedente e del preventivo delle spese occorrenti nell'anno in corso.

L'avviso di convocazione, contenente l'ordine del giorno, dovrà essere inviato ai Condomini per mezzo lettera raccomandata, almeno dieci giorni prima della data fissata per l'adunanza, precisando l'ora ed il luogo in cui verrà tenuta l'Assemblea. In seconda convocazione, l'Assemblea verrà convocata secondo le disposizioni dell'ART. 22 del presente Regolamento.

#### ART. 19 – NOMINA DEL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA

Di volta in volta l'Assemblea nomina tra gli intervenuti il Presidente, il quale dirige i lavori dell'Assemblea stessa e nomina, se lo ritiene necessario, un Segretario.

Il Presidente redige o fa redigere dal Segretario il verbale assembleare che deve quindi riportare le firme del Presidente e del Segretario.

#### ART. 20 – VALIDITÀ DELL'ASSEMBLEA E PARTECIPAZIONE

L'Assemblea dei Condomini è validamente costituita in prima convocazione con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino, in base ai millesimi indicati nell'allegata tabella fondiaria, almeno i due terzi della quantità millesimale dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al Condominio; tale Assemblea delibera ~~per~~ <sup>per</sup> favorevole della maggioranza degli intervenuti purché essa rappresenti almeno la metà ~~della~~ <sup>della</sup> millesimale dell'edificio.



*[Handwritten signatures and initials]*

15/39

Se l'Assemblea in prima convocazione non è legalmente costituita, verrà convocata - non oltre i 10 (dieci) giorni dalla prima - una seconda Assemblea la quale delibera validamente con tanti voti favorevoli che rappresentino almeno un terzo dei partecipanti al condominio e che rappresentino almeno un terzo della quantità millesimale dell'edificio.

I Condomini possono farsi rappresentare, per mezzo di delega scritta, da persona fisica di loro fiducia. In ogni caso nessun Condomino può essere portatore di oltre tre deleghe.

#### ART. 21 – RENDICONTI E PREVENTIVI

Nei rendiconti annuali e nei preventivi delle spese - che dovranno essere redatti dalla Società Consortile con criteri di oculata prudenza e di economia - dovrà essere indicata la ripartizione delle spese secondo la destinazione e secondo le quote a carico dei singoli Condomini.

Copia del rendiconto e del preventivo dovranno essere messi a disposizione dei Condomini contestualmente all'avviso di convocazione dell'Assemblea chiamata a deliberare in merito.

Durante il periodo intercorrente fra la convocazione e lo svolgimento dell'Assemblea, l'Amministratore dovrà tenere a disposizione di tutti i Condomini i documenti giustificativi dei bilanci.

#### ART. 22 – CONTRIBUTI E GARANZIE DI PAGAMENTO

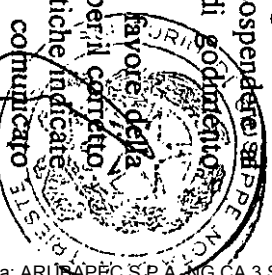
**A - Corresponsione dei contributi e ritardi.** I contributi a carico dei singoli Condomini o loro aventi causa - risultanti dai bilanci consuntivo e preventivo - dovranno essere da loro versati alla Società Consortile secondo le modalità previste dal Regolamento o determinate in sede di approvazione del bilancio, entro e non oltre venti giorni dall'intervenuta approvazione dell'Assemblea.

Le eventuali eccedenze che l'Assemblea non ritenesse di rimborsare, saranno accantonate a titolo di riserva per le spese Condominiali dell'esercizio successivo.

In caso di ritardo nei pagamenti sarà dovuta comunque un'indennità di mora nella misura del 3% (tre per cento) per ogni mese o frazione di mese di ritardo oltre agli interessi moratori al tasso determinato dall'allegato Regolamento di Gestione. Qualora la mora nel pagamento dei contributi, si sia protratta per più di un trimestre, l'Amministratore potrà sospendere il Condomino moroso, l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

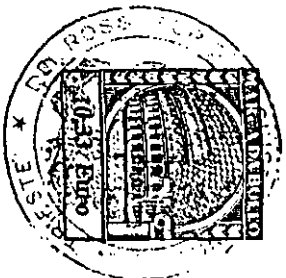
**B - Garanzie.** Ogni Condomino o suo avente causa è obbligato a prestare a favore della Società Consortile una fideiussione bancaria a prima richiesta a titolo di garanzia per il corretto e puntuale adempimento dei pagamenti delle quote spese - secondo le caratteristiche indicate nell'allegato Regolamento di Gestione. L'importo di tale fideiussione sarà comunicato all'operatore all'apertura del Centro Commerciale e dovrà essere adeguato di anno in anno sulla base del budget preventivo annuale approvato come da Regolamento della Società Consortile. La fideiussione dovrà inoltre perdurare fino a sei mesi successivi alla chiusura dell'ultimo esercizio in cui l'operatore risulta presente all'interno del Centro Commerciale.

In caso di mancato puntuale pagamento di quanto dovuto per oneri e spese, la Società Consortile è autorizzata a rivalersi sulla fideiussione a titolo di penale per il ritardo, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento dei danni.



16/59





**C - Vincolo di solidarietà.** Il Condomino Proprietario del singolo locale e l'Operatore che in tale locale esercita, a qualunque titolo, la propria attività – per ciò stesso rivestendo obbligatoriamente la qualità di Socio della Società Consortile– sono legati da "Vincolo di Solidarietà", in virtù del quale, a fronte dell'eventuale inadempimento dell'Operatore (obbligato principale) nell'osservanza dei Regolamenti ed in particolare riguardo al pagamento delle spese di gestione specificate dal Regolamento di Gestione, il Condomino Proprietario è obbligato in solido al pagamento di dette spese secondo i tempi e le procedure indicate dall'ART. 12 del Regolamento di Gestione stesso.

#### **ART. 23 – CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO**

L'Esercizio finanziario della gestione Condominiale si chiude ogni anno alla data del 31 dicembre.

L'Amministratore compila e sottopone l'apposito rendiconto della sua gestione all'esame e all'approvazione dell'Assemblea dei Condomini.

#### **ART. 24 – DOVERI, COMUNICAZIONI, DIVIETI**

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

In particolare:

1. deve tenere il proprio punto di vendita o di servizio ordinato e pulito, comprese le vetrine, i manufatti di esposizione, il pavimento, i banchi e le merci esposte; la pulizia ed il riordino devono essere effettuate al di fuori dell'orario di apertura al pubblico;
2. deve segnalare immediatamente alla Società Consortile, in qualità di Amministratore, eventuali guasti, danni o deterioramenti alle strutture, agli impianti ed ai manufatti a servizio del Centro;
3. deve, a richiesta alla Società Consortile, in qualità di Amministratore e previo avviso, consentire che nell'interesse dei beni di sua proprietà ed uso si proceda alle verifiche che si debbano eseguire sui beni di natura comune. In caso di indifferibilità, sempre che non sia possibile interessare la Società Consortile, ciascun Condomino può far eseguire i lavori sui suddetti beni con diritto al rimborso dell'effettiva spesa sostenuta;
4. il domicilio di ogni Condomino si intende eletto presso la sede della Società Consortile di Gestione e quindi saranno valide le comunicazioni ivi fatte recapitare. Un diverso recapito potrà essere eletto salvo prioritaria richiesta alla Società Consortile da eseguirsi tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno;
5. all'interno dei propri locali, deve mantenere in perfetto stato di manutenzione e funzionamento i dispositivi di protezione contro l'incendio e comunque di sicurezza di cui fosse dotato il complesso, rispettando scrupolosamente le relative norme di legge e regolamentari; deve, inoltre, intervenire tempestivamente in caso di guasto ai sistemi di sicurezza esistenti e a quelli la cui installazione è obbligatoria o sia decisa dall'Assemblea dei Condomini;



*[Handwritten signatures]*

17/89

6. deve, sotto la propria responsabilità, mantenere affisse le istruzioni antincendio dettate dalle leggi e dai regolamenti in materia; deve, inoltre, provvedere all'addestramento proprio e dei propri collaboratori agli interventi immediati prescritti in caso di incendio e di sinistri;
7. deve mantenere illuminate le proprie vetrine ed insegne e le parti più prospicienti la galleria per tutto l'orario di apertura del Centro;
8. deve, per ovvie esigenze tecniche, per tutto l'orario di apertura del Centro, mantenere acceso il proprio impianto di condizionamento;
9. deve sempre mantenere palesemente visibili e di facile accesso tutti i dispositivi di protezione e di sicurezza (quadri di segnalazione, comandi elettrici, ecc.) installati nelle singole unità esclusive. Ferma restando la responsabilità legale di ogni singolo Condominio per i danni provocati dal suo mancato o insufficiente intervento in caso di incendio e di sinistro, la manutenzione ed il controllo periodico dei dispositivi di protezione e di sicurezza, per motivi economici e di efficienza, verranno appaltati preferibilmente ad un'unica ditta;
10. ha l'obbligo di utilizzare, per il deposito dei rifiuti prodotti nella propria unità, solo ed esclusivamente i cassonetti che saranno a ciò destinati;
11. ha l'obbligo, dovendo il Centro Commerciale apparire attivo in ogni sua parte, di mantenere la propria attività e rendere accessibile l'intera superficie dei suoi locali per il tempo di apertura al pubblico deciso dalla Società Consortile, indipendentemente dalle diverse facoltà concesse dalle leggi e dai regolamenti, fatti salvi i casi di chiusura indifferibili, eccezionali o dovuti a forza maggiore (scioperi, ristrutturazioni, inventari, eventi calamitosi, ecc.). In tal caso la chiusura in tutto o in parte degli esercizi al pubblico deve essere limitata al minor tempo possibile e tempestivamente comunicata alla Società Consortile, in qualità di Amministratore di Condominio.

#### ART. 25 – INFRAZIONI E SANZIONI

Per le infrazioni del presente Regolamento la Società Consortile, in qualità di Amministratore potrà imporre una multa stabilita nel Regolamento di Gestione, senza pregiudizio per le maggiori responsabilità civili e penali. I Condomini e loro aventi causa rispondono per le persone alle loro dirette o indirette dipendenze o comunque impiegate nello svolgimento della propria attività.

#### ART. 26 - RECLAMI

Ogni reclamo, lagnanza o richiesta dovrà sempre ed esclusivamente essere rivolta in forma scritta alla Società Consortile.

#### ART. 27 – PERIODO INIZIALE

La Promotrice interverrà direttamente nell'amministrazione del Condominio nell'ultimo periodo di esecuzione dei lavori ed eventualmente nel primo periodo successivo all'inaugurazione del Centro, con la finalità di favorire i lavori di finitura di ogni Condominio, promuovere la costituzione della Società Consortile fra gli Operatori, segnalare la società terza



*[Handwritten signatures]*

18/59

che potrebbe essere incaricata di amministrare la gestione del Centro, predisporre e organizzare tutti gli eventi, i permessi ed i tabulati necessari (definitivi o provvisori) all'avviamento ed al successivo funzionamento del complesso.

#### **ART. 28 – OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI**

I Condomini sono tenuti all'osservanza dei Regolamenti e devono imporre l'osservanza ai loro eventuali conduttori a qualsiasi titolo nonché ai loro aventi causa, rimanendo responsabili in solido con gli stessi per ogni violazione o danno. I Condomini hanno l'obbligo di comunicare tempestivamente il nominativo degli inquilini e/o conduttori alla Società Consortile, in qualità di Amministratore e alle Autorità competenti.

#### **ART. 29 – SOCIETA' PROMOTTRICE**

La Promotrice ha realizzato il Centro Polivalente secondo un preciso ed esclusivo Know-How.

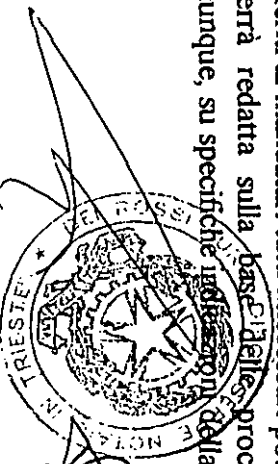
Per tale ragione e per la salvaguardia della sua professionalità ed immagine il Condominio e/o la Società Consortile si attueranno affinché il know-how non venga sostanzialmente modificato o svilito e l'evoluzione del mix merceologico rispetti la necessità dell'aggiornamento e la filosofia iniziale.

Qualora il Condominio e/o la Società Consortile decidessero di operare scambi sostanziali all'interno del Centro e i progetti non fossero affidati alla Promotrice, i medesimi dovranno essere sottoposti fino al 31/12/2013 all'attenzione di quest'ultima che esprimerà il proprio parere per iscritto.

Nell'interesse della gestione del Centro ogni singolo condomino dovrà farsi rilasciare, anticipatamente e comunque in sede di stipula del contratto, dall'operatore che a qualsiasi titolo eserciti l'attività nelle unità del Centro stesso, una procura a favore della Società Promotrice e dei suoi legali rappresentanti, che l'autorizzi al compimento di tutti gli atti necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative richieste per l'esercizio dell'attività relative al ramo d'azienda di cui l'operatore si è reso contrattualmente affittuario, per la loro intestazione temporanea in capo all'operatore stesso, nonché, per la retrocessione delle predette autorizzazioni in capo all'avente diritto in tutte le ipotesi di risoluzione, per qualsivoglia causa e motivo, del contratto d'affitto di ramo d'azienda, qualora l'operatore ometta di provvedere spontaneamente a tale retrocessione come previsto dal contratto, e comunque entro il termine della relativa diffida scritta, termine che non potrà essere superiore a 10 (dieci) giorni.

Tale procura dovrà inoltre conferire i poteri necessari alla Società Promotrice dei suoi legali rappresentanti, affinché possa quest'ultima intervenire, occorrendo, in nome e per conto dell'operatore al trasferimento delle quote del capitale sociale delle Società consortile, sottoscrivendole, ovvero provvedendo ai necessari atti di trasferimento di dette quote in favore di terzi ricorrendo i presupposti di legge o di contratto. In ogni caso si dovranno intendere espressamente conferiti ai mandatarî tutti i necessari poteri.

Tale procura verrà redatta sulla base delle procure normalmente usate dalla società Promotrice e, comunque, su specifiche indicazioni della società Promotrice stessa.



*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
19/59

**ART. 30 – RICOMMERCIALIZZAZIONE**

La ricommercializzazione deve seguire la filosofia iniziale della Promotrice per assicurare l'equilibrio del mix merceologico e deve essere sviluppata dalla Promotrice con un preciso accordo che verrà sottoscritto dalla stessa con la Società Consortile.

Inoltre è obbligo di tutti i Proprietari/Operatori sottoscrivere il Contratto di Organizzazione e Promozione predisposto inizialmente dalla Promotrice e successivamente dalla stessa designata dalla società Consortile.

Detto contratto deve essere costantemente aggiornato in modo che venga assicurata la disciplina del Centro e vi sia un unico comune denominatore sugli obblighi dell'Operatore e sugli impegni presi dalle Parti.

L'attività di ricommercializzazione, fatto riferimento all'operatore che eserciterà nei locali del singolo condominio, deve seguire la filosofia organizzativa individuata dalla Promotrice e deve essere dalla medesima approvata per assicurare l'equilibrio del mix merceologico del Centro Polivalente.

In caso di utilizzo da parte di Terzi della proprietà individuale, il proprietario è tenuto a inserire nel contratto di affitto, locazione od altro, l'obbligo del rispetto del Regolamento di Gestione e del Regolamento di Condominio del Centro Polivalente e sarà responsabile in solido con il suo conduttore dell'osservanza dei sopraindicati impegni e di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc., provocati dal conduttore stesso.

Copia del contratto di cui sopra, comprendente in forma chiara la clausola di accettazione e rispetto del Regolamento, deve essere trasmessa alla Società Consortile, in qualità di Amministratore del Centro e alla Promotrice.

Nel proseguimento della filosofia degli accordi iniziali con la Promotrice per la costituzione ed apertura del Centro stesso, è ritenuta clausola essenziale di tutti i contratti tra i proprietari e gli operatori, la sottoscrizione del contratto di Organizzazione e Promozione. Tale clausola verrà ritenuta valida anche se non specificatamente richiamata e pertanto la mancanza o il diniego alla sottoscrizione del contratto di Organizzazione e Promozione, verrà ritenuta condizioni d'impossibilità a svolgere l'attività commerciale nel Centro stesso.

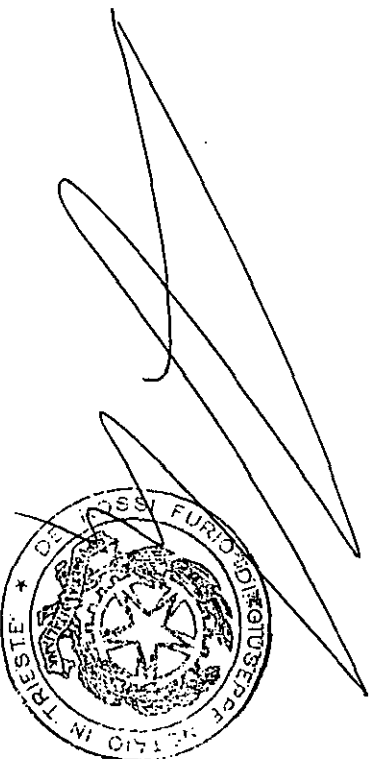
Con il termine "Conduttore" si intende ricomprendere ogni operatore del Centro, quindi affittuario, gerente, locatario od utilizzatore comunque di spazi e/o unità immobiliari.

**ART. 31 – DISPOSIZIONI SPECIALI**

Considerate le caratteristiche particolari del condominio e le necessità organizzative del medesimo, lo stesso può essere soggetto a modifiche e/o ammodernamenti che comportino variazioni nell'organizzazione d'uso dei beni comuni quali strade, piazze, parcheggi, ecc. in tal caso dette variazioni saranno possibili previa approvazione del 75% (settantacinque per cento) della proprietà e dei condomini.

**ART. 32 – RINVIO ALLA LEGGE**

Per quanto non contemplato nel presente Regolamento e nell'allegato Regolamento di Gestione, valgono le disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia.



FASCICOLO DUE

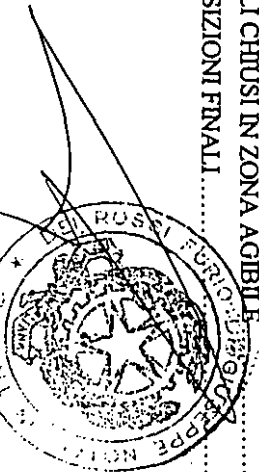
REGOLAMENTO DI GESTIONE  
DEL CENTRO POLIVALENTE


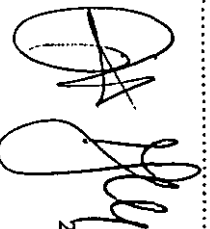
«TORRI D'EUROPA»

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



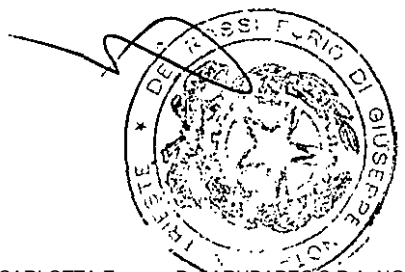
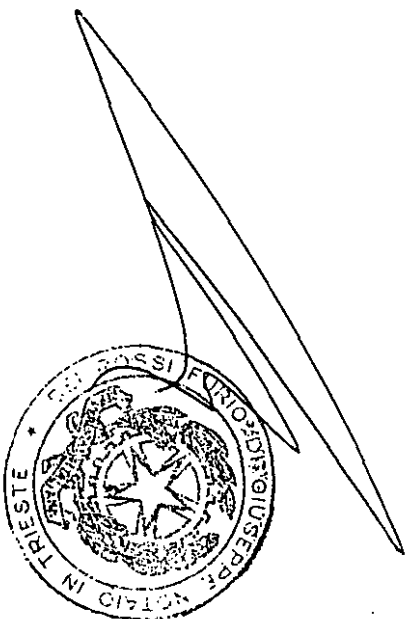
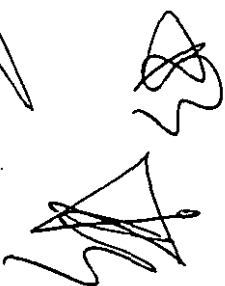
|  |    |
|--|----|
| REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL CENTRO POLIVALENTE "LE TORRI D'EUROPA" .....   | 25 |
| PREMESSA .....   | 25 |
| ART. 1 - DIRITTI ED OBBLIGHI DEGLI OPERATORI DEL CENTRO .....  | 26 |
| ART. 2 - - SERVIZI TECNICI DI GESTIONE E RELATIVI IMPIANTI TECNOLOGICI .....   | 27 |
| ART. 3 - INSEGNE PUBBLICITARIE ED ANNESI .....   | 30 |
| ART. 4 - SPECIFICHE PER L'USO DI PIAZZE E GALLERIE (MALL), PARCHEGGI COMUNI E PRIVATI, LOCALI COMMERCIALI .....            | 31 |
| ART. 5 - USO DEI CORRIDOI DI SERVIZIO, DEI MONTACARICHI, DELLE SCALE E DEI PERCORSI DI SICUREZZA E DI FUGA .....           | 33 |
| ART. 6 - ESECUZIONE DEI LAVORI A FAVORE DELLE PROPRIETÀ COMUNI .....   | 34 |
| ART. 7 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE .....  | 34 |
| ART. 8 - SPESE PER IL CONDIZIONAMENTO .....  | 36 |
| ART. 9 - ONERI E SPESE DI GESTIONE ORDINARIA DI TABELLA 3 .....  | 36 |
| ART. 10 - PUBBLICITÀ ISTITUZIONALE ED EVENTI PROMOZIONALI .....  | 36 |
| ART. 11 - CALENDARIO ED ORARI DI APERTURA DEL CENTRO .....   | 37 |
| ART. 12 - PERSONALE E SERVIZI DI SICUREZZA .....   | 38 |
| ART. 13 - VINCOLI DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE E MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE MERCEOLOGICA DELL'UNITÀ .....                   | 38 |
| ART. 14 - SPESE CONDOMINIALI DI GESTIONE E DI PUBBLICITÀ E PROMOZIONE. GARANZIE DI PAGAMENTO .....                         | 40 |
| ART. 15 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DEI REGOLAMENTI E PER MOROSITÀ NEL PAGAMENTO DELLE SPESE - GESTIONE DELLA MOROSITÀ ..... | 41 |
| ART. 16 - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETÀ CONSORTILE DI GESTIONE .....                                      | 43 |
| ART. 17 - DOMICILIO DEI CONDOMINI E DEGLI OPERATORI COMMERCIALI .....  | 44 |
| ART. 18 - COMPENSO PER I SERVIZI DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ CONSORTILE .....   | 44 |
| ART. 19 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI .....  | 45 |
| ART. 20 - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CENTRO DA PARTE DELLA SOCIETÀ CONSORTILE DI GESTIONE .....            | 45 |
| ART. 21 - PRELEVAMENTI DAL FONDO .....   | 45 |
| ART. 22 - FONDO DI RIPRISTINO DELL'IMMOBILE .....  | 45 |
| ART. 23 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE DISPENSE CONDOMINIALI .....                             | 46 |
| ART. 24 - DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA .....   | 46 |
| ART. 25 - OBBLIGATORietà DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA .....  | 46 |
| ART. 26 - RICOMMERCIALIZZAZIONE .....  | 47 |
| INTRODUZIONE .....   | 1  |
| A - INSTALLAZIONI ED IMPIANTI .....  | 1  |
| B - ORGANIZZAZIONE DELLE MERCEOLOGIE E DEI SERVIZI DEL CENTRO. DIRITTO DI RIPOSIZIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ DEL CENTRO ..... | 1  |
| C - PERIODO DI INAUGURAZIONE ED AVVIAMENTO DEL CENTRO .....  | 2  |
| D - MODALITÀ DI SUDDIVISIONE DELLE SPESE .....   | 2  |
| E - LOCALI CHIUSI IN ZONA AGIBILI .....  | 4  |
| F - DISPOSIZIONI FINALI .....  | 5  |



23/59

APPENDICE ..... 1  
ART. 1 - CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE ..... 1







## REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL CENTRO POLIVALENTE "TORRI D'EUROPA"

### PREMESSA

A - Il presente Regolamento di Gestione del Centro Polivalente LE TORRI D'EUROPA, allo scopo di rendere il Centro stesso un polo di attrazione per gli utenti, disciplina in forma specifica il funzionamento di tutte le attività del Centro, siano esse commerciali, para-commerciali, artigianali, espositive, di pubblici esercizi ecc., integrando per tale funzione il Regolamento di Condominio, di cui esso è parte.

Il Regolamento, inoltre, disciplina le funzioni della SOCIETÀ CONSORTILE TORRI D'EUROPA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, senza fini di lucro, di seguito denominata Società Consortile, alla quale aderiranno tutti gli Operatori presenti (commerciali, uffici, parcheggi), alla quale è affidata la gestione ordinaria del Centro. A tale effetto si assumono come parte integrante del presente Regolamento sia l'Atto di Costituzione che lo Statuto di detta Società Consortile di Gestione.

Come specificato al successivo punto C della presente PREMESSA, la partecipazione – con quote in forma proporzionale - di tutti gli Operatori del Centro Polivalente TORRI D'EUROPA alla Società Consortile è obbligatoria. Qualora la persona da iscrivere a Socio sia il Legale Rappresentante dell'azienda Proprietaria e conduttrice operante nel Centro, sarà necessaria una sola iscrizione

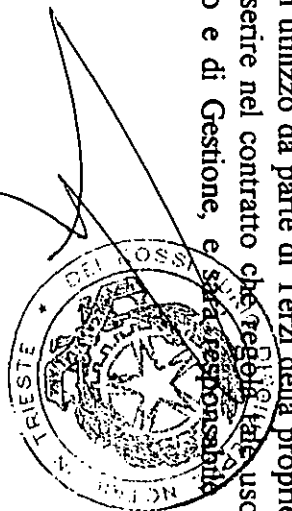
Si assumono, inoltre, gli impegni e gli incarichi affidati alla società promotrice POLICENTRO PROMOZIONI SRL per mezzo del contratto di Organizzazione e Promozione, inerenti l'organizzazione e l'avviamento del Centro, sino alla loro scadenza, a quella dei contratti di affitto e/o locazione.

La Società Consortile per lo svolgimento dei propri compiti e per il rispetto e l'applicazione del presente Regolamento di Gestione del Centro Polivalente potrà avvalersi di terzi specializzati nella gestione di Centri Commerciali e complessi Polivalenti, incaricandoli della gestione parziale o globale del Centro e concordando con essi il coordinamento e l'esecuzione dei compiti. Tali eventuali soggetti Terzi preposti a svolgere le attività esecutive disposte dalla Società Consortile vengono sin d'ora denominati "Direzione del Centro".

La presente normativa, unitamente al Regolamento di Condominio del Centro, disciplina la gestione del Centro stesso sotto ogni aspetto, allo scopo di renderlo un polo di attrazione per gli utenti.

Il rispetto del Regolamento in tutte le sue parti è obbligatorio per tutti i Condomini e gli Operatori nel Centro. Con il termine "Operatore del Centro" si identifica ciascun esercente attività commerciale e/o di servizio (negozi, uffici, parcheggi) all'interno del Centro indipendentemente dal titolo in base al quale detengono l'immobile (proprietà, usufrutto, locazione, affitto di azienda, ecc.). Tali esercenti verranno di seguito denominati Operatori.

In caso di utilizzo da parte di Terzi della proprietà individuale, il Condomino/Proprietario è tenuto a inserire nel contratto che regola tale uso, l'obbligo del rispetto dei Regolamenti di Condominio e di Gestione, e sarà responsabile in solido con il suo Operatore/Affittuario



*[Handwritten signatures]*

25/19

dell'osservanza dei sopraindicati impegni e di tutte le eventuali violazioni del Regolamento, danni ecc. provocati dallo stesso, riaffermandosi dunque il «Vincolo di Solidarietà» di cui all'ART. 24 del Regolamento di Condominio.

Copia del contratto di cui sopra, comprendente in forma chiara la clausola di accettazione e rispetto del Regolamento, deve essere trasmessa alla Società Consortile.

**B -** Il complesso denominato TORRI D'EUROPA è da interpretarsi – alla luce di quanto esposto nella PREMessa del Regolamento di Condominio - come "macchina operativa" realizzata per generare una serie di sinergie tra loro compatibili, nel commercio, nei servizi e nella fruibilità per l'utilizzatore.

La finalità della normativa dettata è quella di rendere il Centro operativo nel migliore dei modi, facendo uso del concetto e della filosofia adottata inizialmente dalla Promotrice e successivamente dalla Società TORRI D'EUROPA nella gestione del Centro stesso, nonché di amalgamare la struttura, anche per il tramite di specifiche installazioni, in modo che la "macchina operativa" esprima in forma continuativa tutta la sua potenzialità ed esalti le proprie caratteristiche.

Nel rispetto della filosofia progettuale è necessario mantenere aggiornata in forma costante questa "macchina operativa" in modo che la stessa possa essere completa di tutte le merceologie che l'evoluzione del mercato comporta, continuando inoltre ad offrire ed eventualmente completare i servizi e le attività previste dal mix merceologico, compatibilmente con la necessità di occupare rapidamente tutti gli spazi disponibili con attività il più possibile sinergiche e trainanti.

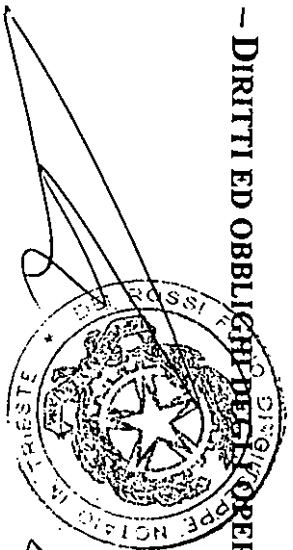
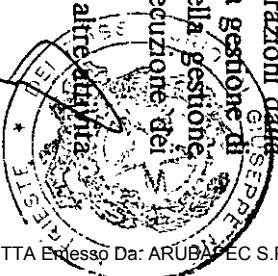
**C -** La gestione del Centro – così come dettato dall'ART. 5 del Regolamento di Condominio - è demandata alla SOCIETÀ CONSORTILE TORRI D'EUROPA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, alla quale aderiranno tutti gli Operatori presenti (commerciali, uffici, parcheggi). Il Condominio non Operatore parteciperà alla gestione in qualità di Socio della menzionata Società qualora la propria unità immobiliare non risultasse, seppur temporaneamente, occupata da un Operatore commerciale che abbia acquisito la qualifica di Socio, nei limiti e con le modalità indicate nello Statuto della menzionata Società Consortile e nel presente Regolamento.

Si specifica che la Società Consortile per la gestione del centro polivalente agisce in nome di tutti gli operatori del medesimo su delega e mandato della proprietà dell'immobile, pertanto, del condominio stesso che, qualora ve ne fossero le ragioni e lo ritenesse opportuno, può esonerare dai compiti la Società Consortile e delegare un'altra entità all'amministrazione del centro, come previsto dagli art. 19 e 20 del Regolamento di Condominio.

Per l'esecutività della gestione, la Società Consortile, in conformità alle deliberazioni della stessa adottate, potrà avvalersi dell'opera professionale di terzi specializzati nella gestione di Centri Commerciali e Complessi Polifunzionali, incaricandoli eventualmente della gestione parziale o globale del Centro e concordando con loro il coordinamento e l'esecuzione dei compiti.

Senza l'autorizzazione dei propri soci, la Società Consortile non potrà svolgere altre attività al di fuori della gestione del Centro Polivalente TORRI D'EUROPA.

## ART. 1 – DIRITTI ED OBBLIGHI DEGLI OPERATORI DEL CENTRO



**A - Ogni Operatore ha il diritto di:**

1. far uso del proprio bene privato nella forma che ritiene più idonea allo svolgimento delle attività, con le limitazioni imposte dalla legge e nel rispetto dei contratti sottoscritti, siano essi relativi all'occupazione del locale e all'organizzazione del locale, nonché di tutte le norme previste nel Regolamento e/o che verranno dettate dagli organi preposti alla gestione del Centro.
2. esercitare il suo diritto di proprietà sui beni e sulle parti comuni dell'edificio ed usarle nella forma e con le limitazioni di legge e di Regolamento;
3. partecipare alle Assemblee della Società Consortile, esercitare il suo diritto di voto, il suo diritto di espressione e di petizione ed in generale far uso di tutti i diritti che la legge ed il Regolamento gli assegnano nella sua qualità di socio della Società Consortile;
4. essere eletto dall'Assemblea della Società Consortile a tutte le cariche previste dallo Statuto della società stessa.

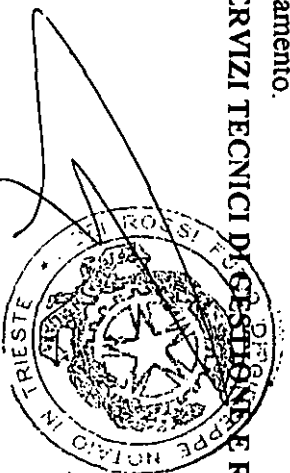
**B - Ad ogni Operatore è fatto divieto di:**

1. salva l'applicabilità dell'ART. 1120 C.C., apportare modifiche alle cose comuni anche in deroga a quanto previsto e stabilito dall'ART. 1102 C.C.;
2. occupare, anche temporaneamente, con oggetti mobili di qualsivoglia specie, i locali o gli spazi di proprietà ed uso comune senza aver ottenuto l'autorizzazione della Società Consortile, ovvero della Direzione del Centro. Gli Operatori che intendono servirsi a proprio vantaggio di parti comuni, per fini non in contrasto con gli interessi generali del Centro, devono farne richiesta alla Società Consortile, ovvero della Direzione del Centro. Qualora la Società Consortile ritenga di autorizzare l'uso degli spazi citati determinerà anche il corrispettivo che l'Operatore o i Terzi dovranno versare, stabilendo l'ammontare del pagamento e le modalità ed i tempi dell'utilizzo. Tale autorizzazione potrà essere revocata in forma immediata per urgenti necessità del Centro.
3. eseguire, nella porzione di sua pertinenza, opere che rechino danno alle parti comuni; l'Operatore deve scrupolosamente attenersi a tal proposito alle regole dettate dal Regolamento di Condominio.

**C - Ogni Operatore, inoltre, deve:**

1. consentire che all'interno dei locali di sua proprietà e/o utilizzo si proceda alle verifiche che la Società Consortile in qualità di Amministratore di Condominio riterrà opportuno effettuare ed all'esecuzione di lavori che possano interessare le parti comuni od altre porzioni in proprietà esclusiva;
2. adottare, qualora avesse necessità di installare impianti nel proprio locale, ogni accorgimento tecnico al fine di sopprimere rumori, esalazioni e comunque inconvenienti per gli altri Operatori o Condomini, richiedendo comunque l'autorizzazione preventiva alla Società Consortile;
3. attenersi alle deliberazioni adottate dalla Società Consortile in ordine alla salvaguardia della consistenza, della buona conservazione e del decoro architettonico del Centro.

I Condomini e/o gli Operatori dovranno pagare puntualmente le spese ordinarie e straordinarie di gestione, al fine di evitare di incorrere nelle Sanzioni previste all'ART.13 del presente Regolamento.

**ART. 2 -- SERVIZI TECNICI DI ASSISTENZA E RELATIVI IMPIANTI TECNOLOGICI**

*[Handwritten signatures and initials]*

24/59

Premesso che la Società Promotrice ritiene che:

1. sia determinante per il funzionamento dei moderni Centri Commerciali e Polifunzionali che gli stessi siano dotati di infrastrutture e circuiti capaci di permettere una gestione basata su servizi ed elaborazioni di dati che consentano di adottare soluzioni scientifiche alle problematiche della promozione e della organizzazione del Centro;
2. sia di estrema importanza l'inserimento in ogni Centro di un moderno sistema di fidelizzazione della clientela, concepito in modo da consentire un costante contatto diretto con la stessa ed il suo coinvolgimento nelle azioni promo-pubblicitarie promosse dal Centro;
3. le dette infrastrutture ed i detti circuiti debbano rispondere alle più moderne necessità di collegamento con i mezzi elettronici di comunicazione e di acquisto (quali, ad esempio, Internet).

Tutto ciò premesso, ed in considerazione degli studi specifici e del know-how acquisito nonché dello sperimentato inserimento di tali infrastrutture nei Centri Commerciali e Polifunzionali effettuati dalla Promotrice, la stessa provvederà a dette installazioni nel Centro Polivalente LE TORRI D'EUROPA ed ogni Condominio e/o Operatore si obbliga, salvo diversi accordi con la Promotrice, a rispettare la regolamentazione d'uso e di installazione di tale circuito, così come a partecipare, nella forma e nel modo che verranno stabiliti dagli Organi di Gestione della Società Consortile, al progetto di fidelizzazione, affinché la clientela che compie i propri acquisti in qualsiasi locale del Centro possa accumulare i meriti propri della fidelizzazione attraverso una carta fidelizzante (Fidelity Card).

In forma succinta, i servizi disponibili sono composti come sotto riportato, così come vengono riportate le regole che ogni operatore è tenuto a rispettare.

**A - Rilevazioni statistiche.** Ai fini di una valutazione globale e scientifica dell'andamento del Centro ed allo scopo di controllare i risultati delle azioni promo-pubblicitarie intraprese dallo stesso, è prevista l'installazione, nel Centro stesso, di un apparato tecnico in grado sia di effettuare il controllo automatico ed elettronico dei flussi della Clientela, all'interno del Centro e all'interno delle singole attività commerciali,

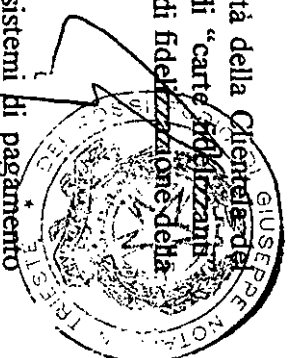
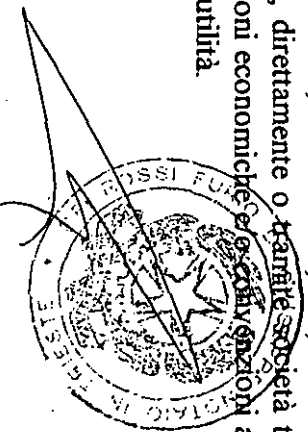
In considerazione della necessità di operare in modo sinergico per il conseguimento dei risultati, ogni Operatore commerciale è impegnato a rispettare le disposizioni che saranno impartite dalla Promotrice e/o dagli Organi di Gestione del Centro, per permettere l'effettuazione delle citate rilevazioni, siano esse automatizzate che per il tramite di specifici rilevamenti mensili coordinati dalla Direzione del Centro.

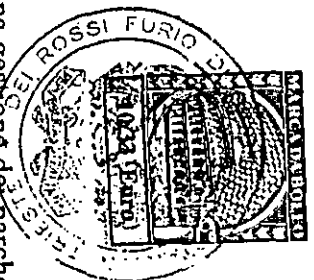
**B - Fidelizzazione della clientela.** Allo scopo di accrescere la fedeltà della Clientela del Centro è altresì prevista, in favore della Clientela stessa, l'emissione di "carte fidelizzanti" (Fidelity Card), che veicoleranno operazioni e servizi tipici delle attività di fidelizzazione della clientela.

**C - Gestione centralizzata sistemi di pagamento elettronico.**

Le infrastrutture sopra descritte saranno abilitate alla gestione dei sistemi di pagamento elettronico ( bancomat , carte credito, ect.).

Il promotore , direttamente o tramite società terze, verificherà la possibilità di reperire sul mercato condizioni economiche e servizi applicate da istituti o circuiti bancari sui flussi generati da tale utilità.





**D - Gestione parcheggi.** Al fine di garantire una gestione del parcheggio (così come prevista al successivo art. 4) coerente con le politiche commerciali e di fidelizzazione del Centro "Le Torri d'Europa", il circuito di POS di cui sopra, sarà collegato al server di gestione dei flussi di autovetture nel parcheggio per permettere il riconoscimento dei titoli di accesso al parcheggio e la gestione tecnica delle politiche tariffarie.

Al fine di gestire in maniera integrata e coordinata i servizi di cui sopra, ciascun punto cassa dei negozi del centro verrà dotato di almeno un terminale EFT/POS -al fine di garantire la raccolta dei dati necessari e l'erogazione dei servizi descritti (fidelity e pagamenti).

È fatto obbligo a ciascun Operatore di applicare tutte le direttive impartite, dalla Società Promotrice prima e dagli Organi di Gestione poi, per gli usi della Fidelity Card del Centro, nonché di promuovere detto strumento in via privilegiata nei confronti di eventuali carte fidelizzanti proprie, le quali saranno a loro volta promosse dall'Operatore interessato in modo da escludere qualsiasi conflitto di interesse con la Carta del Centro.

Gli Operatori dovranno impegnarsi a mantenere attive e perfettamente funzionanti tutte le apparecchiature necessarie appositamente installate per le suddette rilevazioni, con la conseguenza che eventuali manomissioni o dismissioni volontariamente provocate al fine di alterare o impedire il regolare funzionamento delle stesse comporterà l'applicazione delle sanzioni previste nel presente Regolamento per questa specifica violazione.

Ad integrazione delle necessarie indagini statistiche previste per il Centro, la Direzione del Centro richiederà periodicamente il fatturato mensile di ciascuna attività commerciale del Centro.

Saranno a disposizione degli Operatori i dati relativi all'andamento del Centro, comprese le comparazioni e tutte le elaborazioni aggregate utili alla gestione delle attività commerciali del Centro stesso.

La Società di Gestione potrà inoltre fornire ulteriori servizi di analisi statistica personalizzati all'Operatore che ne faccia richiesta specifica a fronte di un compenso che verrà proposto e diffuso con tariffario.

Le installazioni di cui al presente articolo saranno di proprietà della Società Consortile una volta che la medesima ne abbia sostenuto le spese relative. Trattandosi di un investimento particolarmente elevato, la Promotrice ha concordato specifici piani di finanziamento. Per la stessa ragione potrà sottoscrivere con Istituzioni bancarie contratti, anche in esclusiva, atti ad organizzare i flussi di pagamento elettronici e le derivanti regole. Tale contratto, qualora dovesse essere sottoscritto prima che sia operativa la Società Consortile, dovrà essere successivamente assunto dalla medesima.

L'Assemblea della Società Consortile potrà mutare i termini contrattuali relativi all'esclusiva e/o disdire detto contratto con il voto di almeno il 75% dei suoi membri. In tale ipotesi la Società Consortile si assumerà direttamente tutti i costi relativi a detto contratto.

Sui costi di installazione, relativi ai circuiti di cui sopra ed alla organizzazione delle varie loro funzioni, alla Promotrice verrà riconosciuto un rimborso spese, per il management svolto nel coordinamento dei lavori, pari al 10% (dieci per cento) del valore di dette installazioni.

Inoltre, trattandosi di installazioni frutto di know-how proprio della Promotrice nonché frutto di studi e sperimentazioni svolte nel tempo, sull'uso di detti impianti e circuiti la Promotrice ha diritto al riconoscimento di una royalty così concepita:



*[Handwritten signatures and initials]*

1. per tutti i proventi percepiti dalla Società Consortile derivanti da concessioni parziali o totali d'uso del circuito, in esclusiva o meno, è riconosciuto un importo pari al 15% (quindici per cento) annuo fisso ed invariabile nel tempo, su tutti i contratti in essere;
2. per l'uso del circuito relativo alla Fidelity Card, sia che avvenga in forma diretta (acquisizione di meriti o sconti concessi direttamente dagli operatori all'interno o all'esterno del Centro), sia che avvenga con uso della carta quale veicolo di promozione di premi o giochi, verrà riconosciuto un importo corrispondente al 3% (tre per cento) annuo fino ad un valore premi o meriti di 1 (uno) milione di Euro, e pari all'1,5% (uno e mezzo per cento) dell'importo eccedente 1 milione di Euro.

Gli obblighi disciplinanti le installazioni e la concessione in esclusiva dovranno essere assunti da tutti gli Operatori inderogabilmente prima dell'apertura della propria attività commerciale.

L'inadempienza eventuale di ogni Operatore singolo potrà ripercuotersi sulla validità del contratto complessivo relativo tutto il Centro, con le responsabilità e conseguenze che questo comporta.

Qualora gli inadempienti invalidassero con il loro comportamento il contratto sottoscritto con la suddetta Istituzione, tutti i costi sostenuti per l'installazione verranno ripartiti tra gli Operatori del Centro. Gli Operatori non inadempienti potranno rivalersi sugli Operatori inadempienti per il risarcimento del danno.

### ART. 3 - INSEGNE PUBBLICITARIE ED ANNESSI

**A - Insegne esterne.** L'installazione di impianti e insegne di proprietà dei singoli Operatori commerciali su parti comuni esterne all'edificio, fatto salvo il rispetto delle normative vigenti, può essere effettuata solo a seguito di avvenuta approvazione del progetto relativo, riportante l'indicazione delle dimensioni e dei colori. Competente per tale approvazione è la Promotrice sino a dodici mesi dopo l'apertura del Centro e, successivamente, la Società Consortile

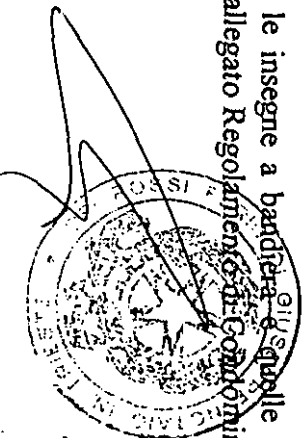
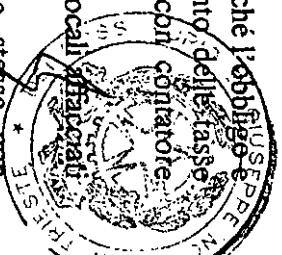
L'uso è comunque limitato ai locali "ancora e semiancora" del Centro, - secondo quanto previsto e specificato dall'ART. 6 del Regolamento di Condominio.

I locali interessati hanno l'obbligo di ottenere le autorizzazioni necessarie nonché l'obbligo dell'onere delle manutenzioni, assicurazioni RCT e ripristino, nonché il pagamento delle tasse relative e dei consumi energetici, qualora ve ne fossero (salvo installazioni con contatore proprio).

**B - Insegne interne.** Le insegne pubblicitarie collocate sul fronte dei singoli locali affacciati alle gallerie costituiscono proprietà esclusiva dell'unità commerciale stessa.

E comunque necessaria per l'installazione delle predette insegne che le stesse non pregiudichino l'immagine e il decoro architettonico del complesso. Pertanto, gli Operatori i cui locali si affacciano sulle gallerie coperte potranno installare impianti e insegne di proprietà esclusiva, lungo il fronte del locale, secondo le modalità definite dal Contratto di Organizzazione e Promozione sottoscritto dall'Operatore e dalla Promotrice e previa approvazione scritta del rispettivo progetto da parte della Promotrice o da Persona da questa designata.

Sono proibite le insegne a bandiera e quelle che non rispettano le disposizioni indicate nell'ART. 6 dell'allegato Regolamento di Condominio.



*[Handwritten signature]*

30/59

L'utilizzo delle vetrine e del frontespizio dei negozi è assoggettato al giudizio della Direzione che per conto della Società Consortile, su semplice invito, potrà far rimuovere le affissioni o qualsiasi altra installazione che rechi danno al decoro o all'immagine complessiva del Centro.

Terminata l'organizzazione iniziale del complesso (dodici mesi dopo l'apertura del Centro), eventuali aggiornamenti, cambi o sostituzioni dovranno essere autorizzati dalla Società Consortile previa presentazione del relativo progetto.

**C - Altre insegne.** La Promotrice e, successivamente, la Società Consortile avranno facoltà di posizionare sulle parti comuni insegne o installazioni e/o appaltare il servizio pubblicitario a organizzazioni esterne, allo scopo di trarne beneficio e/o fondi a favore del Centro, con l'obbligo di rispettare l'architettura del Centro stesso.

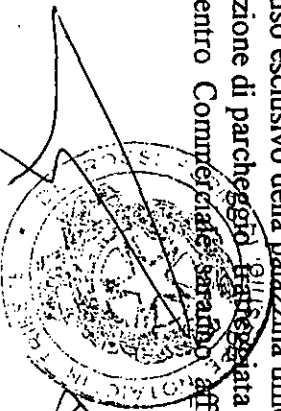
I singoli Proprietari e/o per essi la Società Consortile, per le unità immobiliari libere e quindi prive di Operatore commerciale, ai fini della ricerca di attività commerciali da inserire negli spazi vuoti, potranno pubblicizzare tale ricerca in forma gratuita nelle zone condominiali del Centro nei modi, tempi e spazi indicati dalla Direzione del Centro.





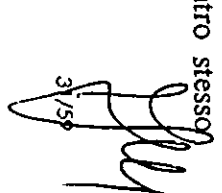
Qualsiasi insegna, interna e/o esterna, installata senza la presentazione ed approvazione del relativo progetto o consenso scritto dalla Promotrice prima o Consortile poi, dovrà essere rimossa su semplice avviso scritto da parte della Direzione.

#### **ART. 4 - SPECIFICHE PER L'USO DI PIAZZE E GALLERIE (MALL), PARCHEGGI COMUNI E PRIVATI, LOCALI COMMERCIALI**

Mall, parcheggi e locali commerciali devono essere utilizzati secondo le disposizioni seguenti:

1. l'uso delle gallerie coperte e delle piazze è consentito a tutti gli Operatori, nonché a tutti i visitatori, questi ultimi solo ed esclusivamente durante gli orari di apertura;
  2. su tutte le superfici destinate a piazze o gallerie verranno organizzati da parte della Società di Gestione attività promozionali di vario genere, commerciali e non, artistiche ed espositive. La Società Consortile potrà inoltre concedere autorizzazione a Terzi per svolgere nei medesimi spazi attività similari, sempre quando dette iniziative comportino beneficio al Centro. Gli Operatori del Centro potranno richiedere l'uso di spazi comuni in forma temporanea, per presentazione, lancio e promozione di prodotti collegati alla propria attività. La concessione a Terzi o agli Operatori all'uso sopra descritto potrà essere negata qualora non fosse ritenuta opportuna e conforme all'immagine o comunque non sinergica nei confronti delle attività del Centro. Le strutture impiegate per tale uso dovranno comunque essere mobili ed integrate con l'arredo del Mall, senza pregiudicarne l'immagine o creare intralci alla circolazione. L'assenso espresso dalla Direzione, in nome e per conto della Società Consortile, dovrà indicare le modalità cui attenersi e le condizioni economiche; potrà comunque essere revocato in qualsiasi momento.
  3. I parcheggi sono di proprietà privata, e destinati:
    - ad uso esclusivo del Centro la porzione di parcheggio tratteggiata con linea verde e blu
    - ad uso esclusivo della palazzina uffici facenti parte del medesimo complesso, la porzione di parcheggio ~~tratteggiata~~ tratteggiata con linea rossa.
- I parcheggi del Centro Commerciale saranno affittati in forma esclusiva al Centro stesso



3/15



attraverso la Società di Gestione e/o qualsiasi organizzazione espressione del condominio che provvederà alla gestione dei medesimi. Le tariffe di parcheggio applicate agli utenti saranno differenziate a seconda che l'utente abbia o non abbia effettuato acquisti presso il Centro Commerciale. Le tariffe dovranno essere calcolate e decise in modo tale che i proventi totali da esse derivanti, non solo siano sufficienti a coprire il costo del canone d'affitto, ma contribuiscano anche al pagamento dei costi di gestione dei parcheggi stessi. Per un periodo iniziale, di circa sei mesi dalla data di apertura del Centro Commerciale, le tariffe di parcheggio applicate agli utenti saranno quelle risultanti dallo studio effettuato dalla Società Promotrice.

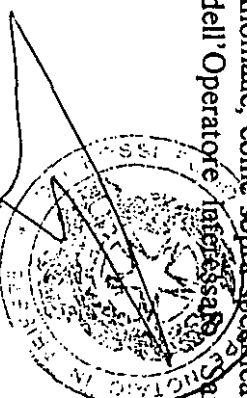
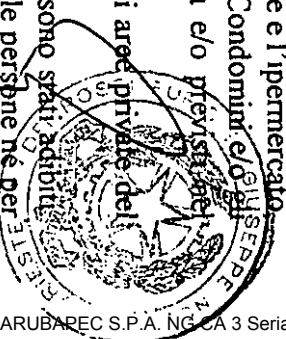
La porzione di parcheggio, dedicata all'uso esclusivo al Centro Commerciale è consentito a tutti gli Operatori, ai clienti, ai fornitori ed ai visitatori del Centro, ed avrà un accesso regolamentato e a titolo oneroso. La Società Consortile potrà prevedere che tutte le autovetture degli Operatori e loro dipendenti siano munite di apposito contrassegno, stipulando con gli operatori specifici contratti di abbonamento vincolato ad uno specifico numero di autoveicoli, prevedendo il parcheggio in presupposte aree dedicate da identificare nelle zone meno favorevoli alla clientela del Centro. Qualora ciò fosse previsto, le vetture degli Operatori e dei loro dipendenti dovranno esporre tale contrassegno sul cristallo anteriore della vettura. Gli altri Operatori ed i loro dipendenti che non dovessero sottoscrivere uno specifico abbonamento dovranno comunque parcheggiare secondo le prescrizioni dettate dalla Società Consortile. L'inadempienza a tale obbligo e/o ad altre prescrizioni fissate dalla Società Consortile, comporta l'applicazione a carico degli Operatori di sanzioni economiche come definite nel presente Regolamento. L'eventuale uso di parcheggi privati dovrà avvenire in modo da non recare danno o fastidio agli altri utilizzatori. La Società Consortile e/o la Promotrice regolamenteranno in forma specifica l'uso dei parcheggi privati e pubblici e particolarmente potranno esigere la collocazione delle vetture degli addetti del Centro in zone specifiche. Il mancato rispetto delle disposizioni specifiche comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento.

In spazi opportunamente individuati potranno essere dislocati contenitori ed attrezzature per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti. Per tali operazioni i Condomini e/o Operatori dovranno attenersi scrupolosamente alle disposizioni impartite dalla Società Consortile di Gestione e/o previsti nel Regolamento di Gestione.

Sarà cura della Società Consortile, concordeamente con la società Promotrice e l'ipermercato individuare le aree per il deposito di carrelli porta-spesa nelle aree comuni. I Condomini e/o Operatori si atterranno alle disposizioni dettate in merito da detta società e/o previsti nel presente Regolamento di Gestione.

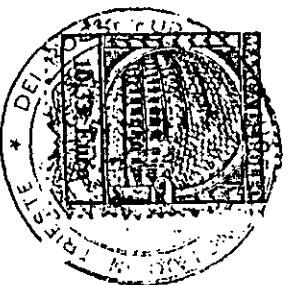
La Promotrice, nell'interesse del Centro, potrà destinare alcune porzioni di aree private del parcheggio a deposito carrelli ipermercato a titolo gratuito

4. 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. Gli Operatori sono tenuti a rispettare l'autonomia di ogni singola unità immobiliare che a sua volta non deve arrecare fastidio o danno alle altre unità o ai beni comuni. 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. Anomale, come sopra specificate, dovranno essere immediatamente risolte a cura e spese dell'Operatore interessato. Sarà facoltà insindacabile della Società Consortile



32/59



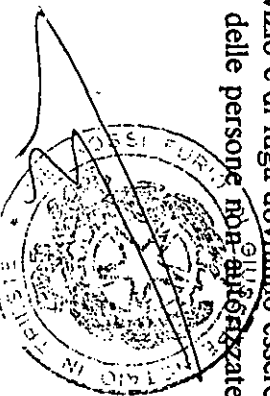


concedere l'apertura dei locali durante l'intervento atto ad eliminare l'anomalia stessa. Qualora venga ritenuto necessario, il locale dovrà essere mantenuto chiuso fino alla soluzione del problema. Qualora le attività di servizio commerciale creassero problemi specifici di pulizia, circolazione, ordine e sicurezza, la Società Consortile interverrà dettando disposizioni atte a superare il problema e l'eventuale spesa derivante sarà a totale carico delle unità interessate.

5. In adiacenza alle porte di accesso dei corridoi di servizio e/o dei punti previsti per le forniture merci del complesso, verranno organizzate delle piazzole di servizio per l'uso specifico dove dovranno sostare gli automezzi per le operazioni di carico e scarico.
  6. La Promotrice, d'accordo con la Proprietà, può destinare spazi comuni ad uso particolare, sia esso gratuito che a pagamento, allo scopo di facilitare il funzionamento di attività commerciali o di servizio quali bar, ristoranti, sale giochi ecc.; tali usi specifici saranno riportati negli appositi contratti di organizzazione e Promozione e/o compravendita immobiliare, locazione, affitto di ramo d'azienda, sottoscritti dal beneficiario e dalla società Promotrice e/o Proprietaria, che saranno da intendersi come clausole integranti del presente Regolamento.
  7. Ugualmente saranno individuate aree per il deposito dei carrelli porta-spesa, anche se di proprietà di uno o più Operatori commerciali del Centro.
  8. Le porte di accesso ai corridoi di servizio potranno essere fornite di citofoni comunicanti con i locali del Centro. Le modalità dettagliate per tali operazioni saranno dettate dalla Promotrice o dalla Società Consortile.
  9. In spazi opportunamente delimitati saranno dislocati i contenitori per la raccolta dei rifiuti e per tale operazione i Condomini e gli Operatori dovranno scrupolosamente attenersi alle disposizioni specifiche impartite dalla Società Consortile. I costi relativi all'installazione dei contenitori ed alla raccolta rifiuti saranno ripartiti in base alla Tabella 2 allegata al presente Regolamento.
- I magazzini esistenti all'interno dei parcheggi saranno locati dalla Consortile con contratto d'affitto d'azienda se collegati a locali commerciali, e con contratti di locazione se non collegati ai locali commerciali, con modalità pro tempore o con termini temporali collegati al contratto del relativo locale come meglio specificato all'art. 8 del Regolamento di Condominio. Le spese di gestione di tali magazzini verranno quantificate in misura fissa al mq. a titolo di rimborso spese di gestione. La valorizzazione avverrà tenendo conto di quanto segue:
- Tali magazzini non parteciperanno ad alcun rimborso di spese relative alla pubblicità del centro
  - Per le altre spese gestionali si terrà conto proporzionalmente degli importi a carico di locali per attività di servizio simili
  - Tali magazzini non avranno nessun addebito relativo al fondo di avviamento.

#### ART. 5 – USO DEI CORRIDOI DI SERVIZIO, DEI MONTACARICHI, DELLE SCALE E DEI PERCORSI DI SICUREZZA E DI FUGA

I corridoi di servizio e di fuga dovranno essere impiegati solo per le funzioni specifiche, con divieto di transito delle persone non autorizzate, di deposito anche momentaneo di qualsiasi



*[Handwritten signature]*

33/59

*[Handwritten signature]*

genere di merce e/o contenitore, imballo, immondizia e qualsiasi altro oggetto che possa costituire intralcio 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 al momento della fornitura delle merci ed ai fini della sicurezza.

L'uso dei montacarichi è riservato al trasporto delle merci in collegamento tra i piani ed è fatto assoluto divieto di bloccare tale installazione, anche per tempi brevi, essendo l'impianto da usare soltanto per il movimento delle merci stesse.

Qualora detti impianti fossero riservati all'uso esclusivo di alcuni Operatori, fino ad un massimo di 5 (cinque), la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico di quegli stessi Operatori.

Tutte le forniture di merci in grandi quantità e ingombranti, dovranno avvenire attraverso i corridoi o le porte di servizio (o attraverso il Mall fuori dall'orario di funzionamento del Centro) usufruendo delle installazioni e degli spazi specifici di carico e scarico.

La circolazione di persone non autorizzate nei corridoi di servizio è assolutamente vietata. Pertanto, ogni unità immobiliare collegata con i corridoi di servizio o di fuga, dovrà preventivamente comunicare alla Società Consortile (entro 30 giorni dal ricevimento del Regolamento), i nominativi delle persone autorizzate a circolare in tali corridoi, informandoli che detta circolazione è consentita unicamente per usi collegati al servizio stesso.

Le porte di comunicazione con i corridoi di servizio dovranno rimanere sempre chiuse ed il titolare di ogni installazione sarà direttamente responsabile dell'uso improprio di detta uscita, sia per quanto concerne il proprio personale che la clientela. Saranno quindi a suo carico anche eventuali sanzioni economiche inflitte in caso di violazione del citato obbligo.

#### ART. 6 - ESECUZIONE DEI LAVORI A FAVORE DELLE PROPRIETÀ COMUNI

Nessun Operatore, così come previsto dall'ART. 10 del Regolamento di Condominio, può eseguire lavori a favore della proprietà comune senza la preventiva autorizzazione della Società Consortile

Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano i caratteri della necessità e dell'urgenza il singolo Condominio o Operatore può prendere l'iniziativa della loro esecuzione dandone comunque al più presto comunicazione scritta alla Società Consortile.

Al Condominio od Operatore che avesse eseguito i lavori urgenti, una volta riconosciuti come tali, spetta il rimborso integrale delle spese al netto di ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Delle migliorie alla proprietà comune fatte dai singoli Condomini od Operatori a proprie spese ed autorizzate dalla Società Consortile potranno usufruire anche gli altri Condomini. Quando le opere fossero già state iniziate, l'opposizione della Direzione del Centro comporta l'obbligo della loro immediata sospensione.

#### ART. 7 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Per quanto concerne la ripartizione di spese riguardanti la proprietà immobiliare, le stesse sono riportate dall'ART. 14 del Regolamento di Condominio.



34/59

Le ulteriori spese per la gestione ordinaria ed il funzionamento del Centro Polivalente TORRI D'EUROPA vengono ripartite secondo i criteri indicati nei successivi articoli del presente Regolamento.

Nessun Condomino o Operatore può sottrarsi al pagamento delle spese neppure mediante abbandono o rinuncia alla proprietà o complicità.

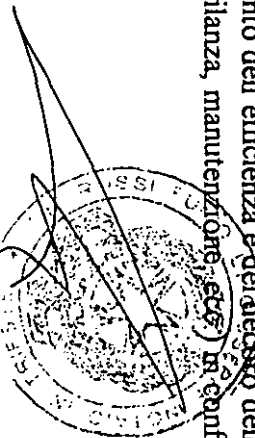
1. le spese di amministrazione, illuminazione delle parti comuni interne ed esterne del centro, le spese di condizionamento, le spese di pulizia sia delle aree coperte che scoperte all'esterno ed all'interno, le spese di manutenzione ordinaria dell'edificio, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di esercizio di tutte le installazioni ed impianti – con le specificazioni riportate all'ART. 5 del Regolamento di Gestione, le spese di vigilanza e prevenzione incendi;
  2. i consumi d'acqua così determinati:
    - le unità destinate a pubblici esercizi e le unità commerciali con rilevanti consumi idrici sono dotate di un proprio contatore, le cui letture determineranno gli importi a debito;
    - i consumi idrici relativi agli spazi comuni e alle singole unità prive di un proprio contatore rilevati dai contatori generali installati verranno ripartiti in base ad apposite tabelle previste dal Regolamento di Gestione che faranno riferimento ai mq di ciascun locale dotato di impianto idrico.  3. le tasse comunali sui passi carrai, il contributo fognature o il contributo ai consorzi di bonifica.
  4. la manutenzione degli impianti, il ripristino e la rimessa a nuovo delle parti comuni o delle singole unità immobiliari, che comunque dovranno essere mantenute nello stato di presentazione, decoro e funzionalità iniziali. Per tale ragione verrà costituito un Fondo Speciale così come stabilito nel Regolamento di Gestione all'ART. 20.
- Tali oneri e spese saranno ripartiti tra gli Operatori commerciali in base alla TAB.2 determinata come da criteri riportati in Appendice alla presente normativa. Qualora l'unità immobiliare risultasse non occupata da un Operatore Commerciale anche questi oneri e spese saranno a carico del Condomino e/o Operatore proprietario dell'unità immobiliare.
- Nessun Condomino e/o Operatore può sottrarsi al rispettivo 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".



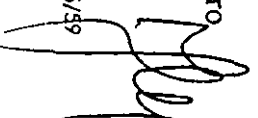
Sulla piazza del livello commerciale III antistante i lotti H, I, 208, 209, 209a, 210, 210a insiste un'area specialistica denominata "Food Court" e meglio identificata nella planimetria allegata, dedicata al consumo di alimenti e bevande e più in generale al ristoro dei clienti del Centro Commerciale.

L'allestimento (a titolo esemplificativo gli arredi, decori, ecc.) della Food Court è deciso a maggioranza di millesimi dagli operatori che ne godono della proprietà o dell'uso esclusivo, sulla base della tabella 2b di seguito allegata.

La società Promotrice – Policentro Promozioni S.r.l. – potrà esercitare diritto di veto qualora la scelta dell'allestimento non rispetti il concetto progettuale, organizzativo, architettonico e/o commerciale iniziale.

Sarà onere della Società Consortile prevedere, organizzare e gestire tutti i servizi necessari al mantenimento dell'efficienza e del decoro della Food Court (a titolo puramente indicativo: pulizie, vigilanza, manutenzione, ecc.) in conformità agli standard qualitativi dell'intero Centro



Commerciale Polivalente. Tali spese saranno addebitate agli operatori che godono dell'uso esclusivo dell'area Food Court secondo la Tab. 2b.

#### ART. 8 – SPESE PER IL CONDIZIONAMENTO

Ciascuna delle grandi superfici e la superficie relativa alle parti comuni del Centro sono dotate di un propria e autonomia centrale di trattamento aria. Appositi contatori permetteranno di contabilizzare i costi sostenuti per il condizionamento degli spazi comuni e di ogni singola grande superficie.

I costi di condizionamento sostenuti per la climatizzazione delle parti comuni sono ripartiti tra tutti i Condomini in base ai criteri di ripartizione indicati nella TAB. 2 determinata come da criteri riportati in appendice al presente Regolamento di Gestione.

I costi sostenuti per la climatizzazione delle singole unità immobiliari non dotate di impianto autonomo di trattamento aria, saranno ripartiti in ragione della superficie delle stesse.

Tutte le unità sono dotate di gruppi termoventilanti e sono alimentati da un circuito di acqua calda e da un circuito di acqua refrigerata. L'elemento di comando delle stesse è un termostato installato nell'interno delle singole unità che consente di scegliere la temperatura ambiente in un campo compreso tra i 15° e i 22° C per il riscaldamento e tra i 20° - 26° per il raffreddamento.

#### ART. 9 – ONERI E SPESE DI GESTIONE ORDINARIA DI TABELLA 3

Gli Operatori commerciali sono tenuti a contribuire alle spese di pubblicità e di promozione del Centro secondo la ripartizione prevista nella TAB. 3 determinata come da criteri riportati in Appendice al Regolamento di Gestione.

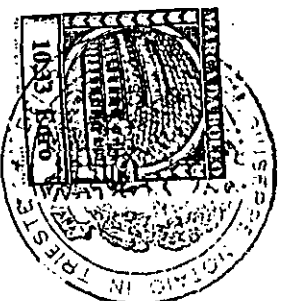
Qualora l'unità immobiliare risultasse non occupata da un Operatore Commerciale anche questi oneri e spese saranno a carico del Condomino proprietario dell'unità immobiliare.

#### ART. 10 – PUBBLICITÀ ISTITUZIONALE ED EVENTI PROMOZIONALI

Agli Organi di Gestione è demandata l'organizzazione di pubblicità e promozioni istituzionali.

1. Gli Organi di Gestione dovranno presentare, entro e non oltre il mese di novembre di ogni anno, un programma di pubblicità istituzionale del Centro, completo di calendario di attuazione e preventivo di spesa per l'anno successivo;
2. sarà cura e compito degli Organi di Gestione creare un calendario di massima relativo agli eventi collegati alle attività commerciali (Festa della Mamma, Apertura delle Scuole Carnevale, Pasqua, Natale ecc.), atte a mantenere vivo l'interesse della clientela ed a creare un continuo clima di novità e di rinnovo all'interno del Centro stesso. Tale calendario deve essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea della Società Consortile \* entro il termine previsto nel comma precedente;
3. l'esecuzione dei programmi promozionali sopraccitati è affidata alla Direzione del Centro che si avvarrà della collaborazione di Agenzie pubblicitarie esterne per quanto concerne gli aspetti grafico-creativi delle varie campagne promo-pubblicitarie. Per ogni campagna





- pubblicitaria la Direzione del Centro sottoporrà le varie proposte al giudizio e alla approvazione del Consiglio di Amministrazione della Società Consortile. Qualora il Consiglio lo ritenesse necessario potrà delegare uno o più dei suoi membri al compito sopra indicato;
4. nessun Operatore potrà sottrarsi dalla partecipazione alle spese promo-pubblicitarie istituzionali per il Centro. Tale obbligo sussiste anche nei confronti di quegli Operatori che potrebbero non essere direttamente coinvolti da alcune campagne pubblicitarie istituzionali sviluppate per particolari settori merceologici o attività presenti nel Centro (es. Saldi). Le spese per la pubblicità e la promozione istituzionale del Centro saranno ripartite in base alla Tabella 3 allegata al presente Regolamento.
5. è facoltà di ogni Operatore effettuare attività pubblicitarie autonome, a condizione che tali attività non risultino in contrasto con la pubblicità e le promozioni del Centro.

#### ART. 11 – CALENDARIO ED ORARI DI APERTURA DEL CENTRO

Il calendario e l'orario di apertura, nel rispetto delle normative nazionali e locali vigenti, saranno deliberati dal Consiglio di Amministrazione della Società Consortile; essendo il Centro concepito per funzionare 365 (trecentosessantacinque) giorni all'anno, il calendario e l'orario di apertura devono essere i più estesi possibile in modo che l'utilizzatore ne risulti beneficiario. Il Centro, quindi, non praticherà chiusura per ferie ed avrà orario giornaliero continuato.

L'apertura del sabato e della domenica potrà avere orari differenziati. Il Consiglio di Amministrazione valuterà l'opportunità di differenziare l'orario anche in altri giorni della settimana.

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

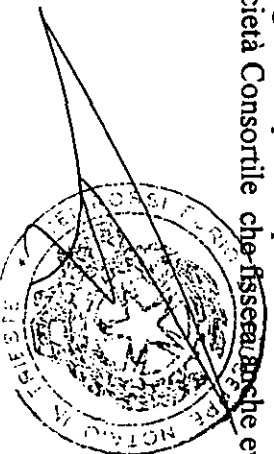
Il rispetto dell'orario di apertura al pubblico è vincolante per tutti gli esercizi commerciali e per tutte le attività del Centro, salvo casi di comprovata necessità o forza maggiore e salvo deroghe stabilite dagli Organi di Gestione. Le cause di comprovata necessità o forza maggiore per le quali è prevista la deroga del vincolo saranno individuate dalla Società Consortile. Eventuali oneri derivanti dalle deroghe dell'orario comune saranno a carico degli Operatori richiedenti.

Gli orari ed il calendario di apertura potranno subire variazioni dettate da specifiche esigenze di mercato. Il Consiglio di Amministrazione della Società Consortile provvederà ad apportare con propria delibera variazioni al calendario generale e agli orari di apertura del Centro; tali variazioni saranno dal Consiglio comunicate con il necessario anticipo.

Gli Operatori potranno occupare e lasciare i propri locali e pertanto fare uso delle parti comuni del Centro da un'ora prima dell'apertura a un'ora dopo la chiusura prevista per il proprio settore o categoria di locale.

Deroghe agli orari di permanenza nei propri locali, per inventari, cambi stagione, lavoro straordinario e/o necessità particolari, potranno essere concesse dalla Direzione del Centro su richiesta dell'interessato. Gli eventuali costi da ciò derivanti saranno al medesimo addebitati.

Per ragioni particolari o collegate ad eventi speciali il Proprietario e/o Conduttore potrà ampliare gli orari previsti previa autorizzazione e seguendo le istruzioni che verranno dettate dalla Società Consortile che fissa anche eventuali oneri.



**ART. 12 – PERSONALE E SERVIZI DI SICUREZZA**

Locali "ancora", servizi, particolari negozi o istituti potranno disporre all'interno del Centro di proprio personale addetto alla vigilanza e alla sicurezza, previo accordo ed autorizzazione da parte degli Organi di Gestione.

È consigliato che tutto il personale di vigilanza, sia del Centro che delle singole aziende, appartenga ad una singola organizzazione; in ogni caso dovrà agire in modo coordinato ed organizzato e a tale scopo potranno essere organizzati da parte della Direzione del Centro dei corsi di formazione a partecipazione obbligatoria.

Inoltre, nell'ipotesi in cui il servizio sia affidato a più organizzazioni, il personale privato prescelto dai singoli Proprietari deve sottostare, in caso di necessità, alle disposizioni dettate dalla Direzione del Centro.

I servizi di sicurezza (incendio, porte di fuga principali e di servizio, illuminazione e climatizzazione ecc..) sono controllati e collegati alla "sala controllo" del Centro. Tale sala raggruppa inoltre una serie di altri controlli e comandi inerenti le installazioni del Centro stesso.

È fatto assoluto divieto ai Proprietari od Operatori rimuovere, manomettere o danneggiare installazioni di controllo o di sicurezza inseriti nella loro proprietà esclusiva.

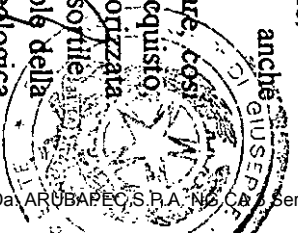
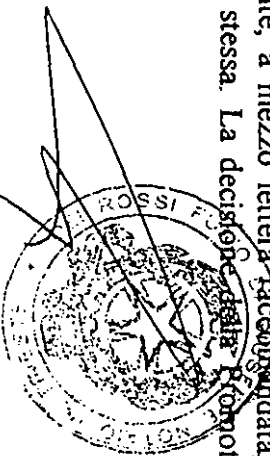
**ART. 13 – VINCOLI DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE E MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE MERCEOLOGICA DELL'UNITÀ**

Le unità commerciali del Centro Polivalente hanno una specifica destinazione di attività commerciale, artigianale, di servizio o di esercizio. Tale specifica destinazione deve essere rispettata dai Soci. Le destinazioni iniziali sono definite nel contratto di organizzazione e promozione e/o nei contratti di acquisto o di affitto di ramo di azienda e relativi allegati sottoscritti dai Soci. È pertanto vincolante il rispetto della limitazione merceologica prevista, indipendentemente dall'eventuale maggiore contenuto merceologico previsto dalle autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti.

I vincoli concernenti le attività commerciali potranno essere riportati nel rogito notarile. L'obbligo del rispetto della specifica destinazione di attività permane anche indipendentemente dall'appartenenza o meno alla Società Consortile.

Qualunque modifica della tipologia merceologica relativa a ciascuna unità immobiliare, così come indicato nel contratto di Organizzazione e Promozione e/o nel contratto di acquisto affitto di ramo d'azienda relativi all'unità medesima, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Promotrice, sentito il parere della Consiglio di Amministrazione della Società Consortile.

I trasferimenti di attività all'interno del Centro, saranno possibili su parere favorevole della Promotrice, sentita la Società Consortile. La richiesta di modifica della tipologia merceologica e/o di trasferimento, corredata del necessario consenso del Proprietario dell'unità immobiliare, dovrà essere formulata dai Soci per iscritto con raccomandata A.R., da inviarsi almeno 120 giorni prima della data presunta di modifica o di trasferimento alla Società Consortile a alla Promotrice. La Promotrice deciderà in ordine alla richiesta e ne darà comunicazione al socio richiedente, a mezzo lettera raccomandata, entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta stessa. La decisione della Promotrice in ordine all'approvazione o al rigetto della



38/59

richiesta dovrà tenere conto - oltre che del parere della Società Consortile - delle esigenze del mix merceologico del Centro e delle eventuali sovrapposizioni che potrebbero venirsi a creare. In mancanza di espressa autorizzazione nessun trasferimento e/o modifica di destinazione merceologica potrà avvenire.

Eventuali vincoli o limitazioni riferite all'utilizzazione commerciale di singole unità immobiliari, previste nei contratti di Organizzazione e Promozione, e/o compravendita, di affitto di ramo d'azienda, riferite alle unità immobiliari medesime, dovranno essere rispettate da tutti. Compete agli organi della Società Consortile garantirne il rispetto. Il rispetto della merceologia prevista nei contratti nonché eventuali usi esclusivi o particolari riservati ad alcuni locali commerciali e previsti nei contratti relativi a detti locali, sono parte essenziale dei vincoli considerati in questo articolo. Qualora tali merceologie o vincoli non venissero rispettati e l'applicazione delle rispettive sanzioni non avesse effetto e non cessasse la violazione, è facoltà del soggetto che si ritiene danneggiato e/o del titolare dell'esclusiva di intervenire direttamente nei confronti dell'inadempiente per la tutela del suo diritto.

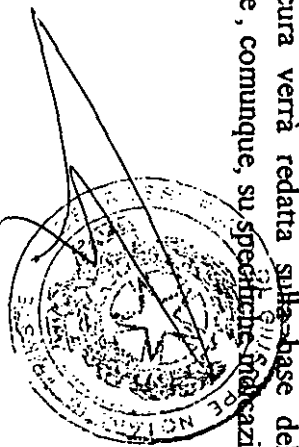
La licenza di attività commerciale esercitata in ogni singola unità immobiliare non è trasferibile all'esterno del Centro Commerciale TORRI D'EUROPA. L'autorizzazione amministrativa (licenza commerciale) è direttamente collegata all'immobile specifico, anche se rilasciata e/o concessa a nome dell'affittuario, o del gestore del locale stesso. In caso di chiusura dell'attività commerciale, per termine del contratto, per liquidazione e/o qualsiasi altra causa contingente, la licenza commerciale sarà a disposizione del Proprietario dell'immobile che potrà usarla direttamente o potrà trasferirla al nuovo Operatore commerciale. Qualora la cessione dell'attività venga effettuata dall'inquilino dell'immobile, questa potrà avvenire unicamente con il benestare del Proprietario stesso.

Il rispetto della normativa di cui sopra rappresenta vincolo per i Proprietari e/o Operatori e l'obbligo permane anche in caso di eventuali modifiche di normativa ed in deroga a disposizioni attuali e future.

Nell'interesse della gestione del Centro ogni singolo operatore dovrà anticipatamente rilasciare una procura a favore della Società Promotrice e dei suoi legali rappresentanti, che l'autorizza al compimento di tutti gli atti necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative richieste per l'esercizio dell'attività relative al ramo d'azienda di cui l'operatore si è reso contrattualmente affittuario, per la loro intestazione temporanea in capo all'operatore stesso, nonché, per la retrocessione delle predette autorizzazioni in capo all'operatore tutte le ipotesi di risoluzione, per qualsivoglia causa e motivo, del contratto d'affitto di ramo d'azienda, qualora l'operatore ometta di provvedere spontaneamente a tale retrocessione come previsto dal contratto, e comunque entro il termine della relativa diffida scritta, termine che non potrà essere superiore a 10 (dieci) giorni.

Tale procura dovrà inoltre conferire i poteri necessari alla Società Promotrice dei suoi legali rappresentanti, affinché possa quest'ultima intervenire, occorrendo, in nome e per conto dell'operatore al trasferimento delle quote del capitale sociale delle Società consortile, sottoscrivendole, ovvero provvedendo ai necessari atti di trasferimento di dette quote in favore di terzi ricorrendo i presupposti di legge o di contratto. In ogni caso si dovranno intendere espressamente conferiti ai mandatarî tutti i necessari poteri.

Tale procura verrà redatta sulla base delle procure normalmente usate dalla società Promotrice e, comunque, su specifiche indicazioni della società Promotrice stessa.





## ART. 14 – SPESE CONDOMINIALI DI GESTIONE E DI PUBBLICITÀ E PROMOZIONE. GARANZIE DI PAGAMENTO

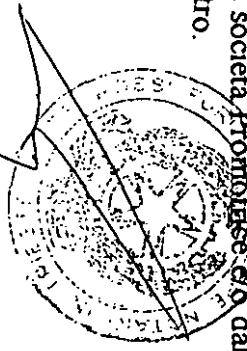
Ogni Proprietario od Operatore dovrà versare almeno 60 (sessanta) giorni prima dell'apertura del Centro o comunque entro 10 giorni dalla richiesta, un anticipo, quale *fondo cassa* per le spese Condominiali di gestione a suo carico così come sarà richiesto dalla Società Promotrice.

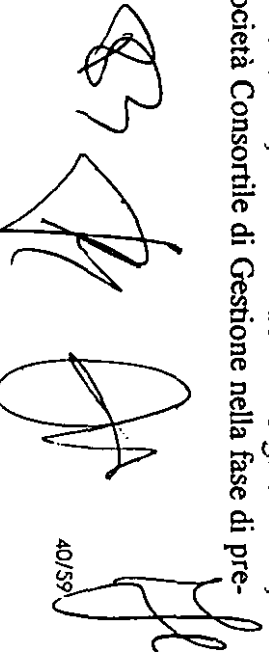
Il pagamento delle rate successive delle spese di Gestione dovrà essere effettuato tramite ordine bancario di accredito permanente (RID), con valuta fissa al 1° giorno del mese di scadenza, sul c/c bancario indicato dalla società Promotrice.

Entro il medesimo termine indicato per il versamento della prima rate delle spese di gestione, ciascun Proprietario e/o Operatore dovrà aver consegnato fideiussione bancaria a prima richiesta a garanzia del puntuale pagamento delle spese di gestione e promo-pubblicitarie del Centro e di importo equivalente ad una annualità della propria quota di spesa calcolata sulla previsione delle spese annuali di gestione - ivi comprese quelle relative ai consumi propri erogati dagli impianti comuni - e pubblicitarie, e alla stima sui consumi energetici diretti ( gas, Elettricità, acqua), e oltre l'IVA relativa. L'importo della fideiussione sarà preventivamente comunicato ad ogni Proprietario od Operatore. La fideiussione dovrà perdurare per tutto il periodo di permanenza dell'Operatore all'interno del Centro Commerciale TORRI D'EUROPA con decorrenza dalla data di apertura del punto vendita, e deve intendersi rinnovata di anno in anno.

I costi di gestione ordinaria e di pubblicità e promozione saranno ripartiti in base alle apposite Tabelle millesimali determinate secondo i criteri sotto riportati ed allegati alle Tabelle stesse. Dette Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese 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 dalla Società Promotrice su delega anche della proprietà dell'immobile e/o del condominio. I fattori applicati sono da considerarsi provvisori e potranno essere rivisti e modificati dal Promotore durante il periodo iniziale di gestione. Le disposizioni speciali e transitorie e d'appendice specificano la composizione delle Tabelle e i criteri adottati.

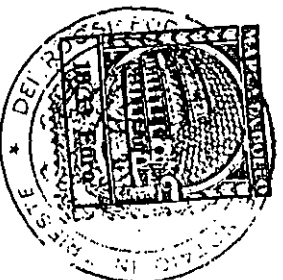
Ogni operatore o avente causa, per poter esercitare l'attività commerciale dovrà aver versato, nella forma e nel modo previsti dal contratto di Organizzazione e Promozione sottoscritto con la società Promotrice, l'importo corrispondente alle spese promozionali di avviamento e pubblicitarie necessarie al lancio del Centro. L'autorizzazione all'apertura del locale e quindi all'esercizio dell'attività commerciale è altresì condizionata al versamento da parte di ciascun Proprietario e/o Operatore della propria quota di spese Condominiali di gestione nonché al rilascio della fideiussione indicata nel presente articolo. L'inosservanza del citato obbligo può comportare la mancata consegna del locale o intestazione della licenza commerciale alla vendita o il divieto di apertura del punto vendita all'Operatore inadempiente con la conseguente applicazione delle sanzioni previste nel presente Regolamento e delle penali previste nel contratto di Organizzazione e Promozione. Quanto sopra vale anche qualora l'Operatore non abbia rispettato ed adempiuto in forma specifica e puntuale a tutte e ciascuna le specifiche richieste di carattere tecnico, economico, commerciale ed organizzativo, comunicate dalla società Promotrice e/o dalla Società Consortile di Gestione nella fase di pre-apertura del Centro.





40/59





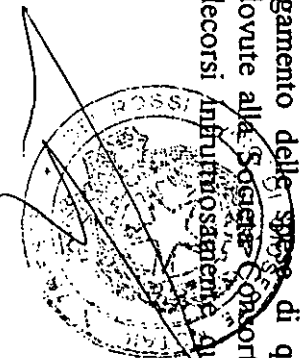
## ART. 15 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DEI REGOLAMENTI E PER MOROSITÀ NEL PAGAMENTO DELLE SPESE - GESTIONE DELLA MOROSITÀ.

In caso di violazione di qualsiasi norma del presente Regolamento e normativa, la Direzione del Centro applicherà le sanzioni pecuniarie indicate nel presente articolo, che andranno a favore del fondo comune della Società Consortile di Gestione.

La contestazione dell'infrazione e della sua durata sarà validamente effettuata a tutti gli effetti dalla Direzione del Centro, che provvederà anche alla riscossione delle relative sanzioni. La sanzione dovrà essere pagata entro il termine tassativo di 30 (trenta) giorni dalla sua comunicazione.

Il Consiglio di Amministrazione della Società Consortile di Gestione potrà aggiornare e modificare anno per anno le sanzioni che il presente articolo così prevede:

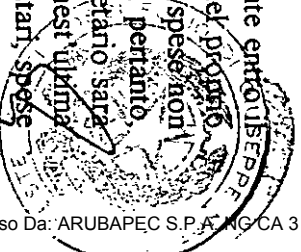
1. trasgressione di qualsiasi articolo del presente Regolamento: sanzione minima € 25.00 (venticinque);
2. uso improprio delle gallerie o piazze (Mall) di pubblico passaggio: € 100.00 (cento); in caso di recidiva specifica € 250.00 (duecentocinquanta); in caso di recidiva specifica reiterata € 1.000.00 (mille);
3. uso improprio dei parcheggi e occupazione, da parte degli operatori e/o dipendenti, di posti auto riservati ai clienti: € 100.00 (cento); € 200.00 (duecento) in caso di recidiva specifica; € 300.00 (trecento) in caso di recidiva specifica reiterata;
4. inosservanza degli obblighi di orario e/o apertura: € 50.00 (cinquanta) per ogni giorno in cui non viene rispettato l'obbligo di apertura; tale sanzione è raddoppiata, triplicata e quintuplicata per la seconda, la terza e ciascuna delle ulteriori volte constatate nello stesso anno solare;
5. inosservanza dei vincoli di destinazione merceologica delle attività: sanzione minima di € 50.00 (cinquanta) in caso di immediato rientro nella normalità; in caso contrario la sanzione potrà essere determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società Consortile di Gestione in una somma corrispondente sino al 10 % (dieci per cento) del volume di affari complessivo reale o presunto, conseguito nel periodo di illecito comportamento dall'Operatore inadempiente;
6. manomissione o dismissione volontaria provocata al fine di alterare o impedire il regolare funzionamento di tutti gli impianti speciali installati nei singoli punti vendita, quali l'impianto di rilevazione automatica dei flussi della Clientela, il sistema di pagamento elettronico, di utilizzo delle carte fidelizzanti e quello diretto a verificare il numero di scostripi giornalmente emessi; la sanzione è determinata in € 250.00 (duecentocinquanta) per la prima volta di accertata violazione; la sanzione sarà rispettivamente raddoppiata, quadruplicata o sestuplicata per la seconda, terza o qualsiasi altra volta di accertata violazione, con facoltà da parte della Società Consortile di Gestione di chiedere i danni derivanti da detta violazione che pregiudica la raccolta scientifica dei dati necessari alla gestione del Centro;
7. mancato pagamento delle spese di qualsiasi natura, delle sanzioni e/o delle somme comunque dovute alla Società Consortile di Gestione e/o al Condominio alle scadenze stabilite e decorsi ~~infuocostamente~~ <sup>infuocostamente</sup> quindici giorni dalla scadenza: il Proprietario e/o



*[Handwritten signatures and initials]*

Operatore inadempiente dovrà corrispondere alla Società Consortile di Gestione a titolo di penale irriducibile un importo pari al 10% di quanto dovuto, in aggiunta agli interessi di mora di tasso annuale equivalente al Prime rate A.B.I. maggiorato di 5 (*cinque*) punti calcolato per il periodo di ritardo pagamento. In considerazione del «Vincolo di Solidarietà», già richiamato all'Art. 25 del Regolamento di Condominio, – avente ad oggetto l'obbligo di pagamento delle spese gestionali, promo-pubblicitarie e relative agli eventuali consumi diretti – esistente tra il Proprietario del locale inserito nel Centro e l'Operatore che in tale locale esercita, a qualsiasi titolo, la propria attività (rivestendo per ciò stesso la qualifica di Socio della Società Consortile di Gestione della quale obbligatoriamente ogni Operatore deve fare parte), nell'ipotesi di inadempimento dell'Operatore – obbligato principale – verrà applicata la seguente procedura di recupero del credito.

- a. In caso di mancato pagamento anche di una sola trimestralità di spese, entro 20 (venti) giorni dal ritardo la Società Consortile di Gestione inoltrerà all'Operatore moroso, e per conoscenza anche al Proprietario del locale, un primo sollecito scritto.
- b. Persistendo la morosità, la stessa Società Consortile di Gestione incaricherà un legale di predisporre, entro i 20 (venti) giorni successivi, una seconda monitoria di sollecito.
- c. Decorso ulteriori 20 (venti) giorni senza che l'Operatore abbia provveduto ai pagamenti richiesti, la Società Consortile di Gestione provvederà ad escutere la garanzia fidejussoria in suo possesso, inviando nel contempo una formale e definitiva dichiarazione di inadempienza all'Operatore e, per conoscenza, al Proprietario del locale.
- d. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della dichiarazione di inadempienza, il Proprietario dovrà attivarsi – con ogni mezzo a sua disposizione e previa risoluzione del contratto – al fine di ottenere l'immediata liberazione e/o restituzione del locale: qualora il Proprietario dimostri di essersi effettivamente attivato in tal senso nel rispetto del termine indicato, le spese della gestione relative al locale condotto dall'Operatore inadempiente saranno sostenute, per un periodo non superiore a 6 (sei) mesi decorrenti dalla scadenza del suddetto termine di 30 giorni, dalla Società Consortile di Gestione, che provvederà poi a ripeterli in giudizio e direttamente dall'Operatore moroso. Decorso il predetto termine massimo di sei mesi, le spese relative al locale saranno integralmente a carico del Proprietario;
- f. qualora invece il Proprietario non si attivi comprovatamente ed efficacemente entro i termini di 30 giorni dal ricevimento della dichiarazione di inadempienza del proprietario avente causa, sarà immediatamente soggetto al Vincolo di Solidarietà per le spese non corrisposte e non recuperate con l'escussione della sopra citata garanzia, pertanto ferma restando la responsabilità principale dell'Operatore moroso, il Proprietario sarà tenuto a corrispondere alla Società Consortile di Gestione quanto a quest'ultima dovuto a titolo di spese di gestione, nonché per interessi, sanzioni regolamentari, spese sostenute nel recupero del credito.
- g. In ogni ipotesi di mora dell'Operatore che compori l'escussione della garanzia fidejussoria da parte della Società Consortile di Gestione, qualora l'Operatore sanasse pagando la sua posizione di mora, lo stesso assume l'obbligo di rilasciare fidejussione a garanzia del pagamento ~~delle~~ <sup>di</sup> spese consorziali, in sostituzione di quella escussa, di uguale tenore ma di importo ~~superiore~~ <sup>inferiore</sup>.



h. qualora - in caso di ritardo pagamento delle spese relative a consumi propri o Condominiali di gestione - la mora si protragga per un bimestre la Società Consortile di Gestione è autorizzata a sospendere l'utilizzazione dei servizi comuni quali servizi idrici, di climatizzazione, elettrici ecc. E' a tutti gli effetti da ritenersi servizio comune anche il Mall (strade e piazze interne) che è di proprietà del Condominio, illuminato artificialmente e climatizzato. La mora del pagamento delle spese di cui sopra da parte del Proprietario o dell'Operatore potrà comportare pertanto l'interruzione del collegamento del passaggio pubblico tra le piazze e le strade interne e l'unità commerciale morosa; di conseguenza l'ingresso dell'unità commerciale potrà essere sbarrato per mezzo di transenne con esposizione della segnalazione «locale chiuso per morosità con il Condominio». Il locale sarà poi costantemente vigilato da uno o più guardie del servizio di sicurezza interna o esterna al Centro, e tutti i costi derivanti dal sopraccitato intervento saranno a carico dell'unità inadempiente. Tutto ciò senza alcun pregiudizio per gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento sopra descritti. Nel caso di mancato pagamento di spese, in base all'ART. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, l'Amministratore di Condominio può ottenere per il pagamento dei contributi dovuti, nei confronti del Proprietario inadempiente, decreto di ingunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione. Tale azione verrà svolta nei confronti dal titolare dell'unità commerciale inadempiente che la accetta indipendentemente dal fatto di essere Proprietario dell'immobile;

I Proprietari e/o Operatori non potranno per nessun motivo ritardare il pagamento delle quote di spese comuni, e non potranno far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito l'integrale pagamento delle spese comuni scadute.

E' clausola pregiudiziale l'accettazione da parte dei Proprietari e degli Operatori dell'ART. 13 di questo Regolamento di Gestione, in ogni sua parte, con rinuncia espressa ad agire, per qualsiasi ragione, nei confronti dell'Amministratore e/o della Società Consortile di Gestione qualora vengano applicate tutte le sanzioni e disposizioni previste dal presente articolo.

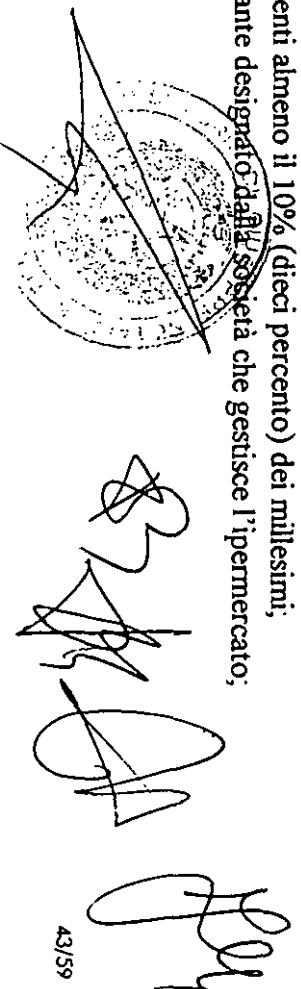
## ART. 16 – AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETÀ CONSORTILE DI GESTIONE

E' Amministrazione della Società Consortile di Gestione è delegata al Consiglio di Amministrazione della stessa e la rappresentanza spetta al suo rappresentante legale.

Il Consiglio di Amministrazione si compone di un numero dispari di membri – anche non soci - non minore di 3 (tre) e non maggiore di 7 (sette).

Spetta all'Assemblea, con votazione palese espressa per alzata di mano, la nomina del Consiglio di Amministrazione, del quale dovranno comunque fare parte:

1. un rappresentante designato dalla Società Promotrice – POLICENTRO PROMOZIONI SRL -;
2. un rappresentante designato dalla società Proprietaria iniziale dell'immobile, sino a che la stessa rappresenti almeno il 10% (dieci per cento) dei millesimi;
3. un rappresentante designato dalla Società che gestisce l'ipermercato;



Fermi restando i vincoli alla nomina qui esposti, l'Assemblea potrà, qualora fosse prevista una composizione più ampia del Consiglio di Amministrazione, nei limiti del numero massimo di consiglieri previsto, eleggere liberamente i Consiglieri mancanti.

Quanto al presente Articolo sarà espressamente ricompreso nello Statuto della Società Consortile di Gestione cui è demandata la gestione del Centro.

#### ART. 17 – DOMICILIO DEI CONDOMINI E DEGLI OPERATORI COMMERCIALI

Il domicilio di ogni condominio e/o operatore commerciale si intende eletto presso la sede della società Consortile e quindi saranno valide le comunicazioni ivi fatte recapitare. Un diverso recapito dovrà essere chiesto alla Direzione del Centro tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno

#### ART. 18 – COMPENSO PER I SERVIZI DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ CONSORTILE

La Società Consortile non ha scopi di lucro e deve coprire pertanto solo i costi inerenti il proprio funzionamento.

Il Consiglio di Amministrazione può decidere di affidare a Terzi specializzati varie funzioni concernenti la gestione del Centro stesso e qualora tale incarico sia già stato trasmesso dal Promotore o dal Condominio sarà compito del Consiglio di Amministrazione della Società Consortile ratificare, rinnovare, ampliare, diminuire o sostituire detti incarichi dopo i primi 3 anni di gestione.

Qualora la gestione amministrativa e generale del Centro venga appaltata a Terzi in conformità a quanto disposto dal punto C della premessa del presente Regolamento, dovrà essere individuata la persona che fungerà come Direttore responsabile del Centro. Nei limiti del mandato conferito a Terzi incaricati della gestione del Centro, il Direttore, direttamente e/o attraverso la struttura di gestione, fra l'altro, provvede, previa delibera degli organi competenti:

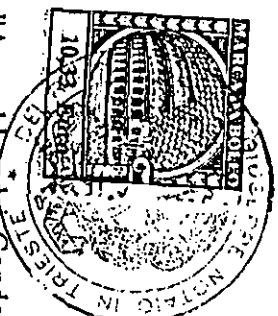
1. all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea dei Soci e delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione della stessa e ad assicurare l'osservanza del Regolamento di Gestione e del Regolamento di Condominio;
2. alla riscossione delle quote, delle rendite, delle indennità, delle multe, ecc. e dei pagamenti delle spese alle rispettive scadenze, secondo le modalità fissate dal Consiglio di Amministrazione;
3. alla gestione e all'organizzazione del personale chiamato a collaborare con la Direzione del Centro, anche nel caso in cui tale personale sia alle dirette dipendenze di Società Terze (es. sorveglianza, pulizia ecc.);
4. alla predisposizione e al controllo dei contratti di erogazione di forniture o servizi inerenti la proprietà comune;
5. a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra Condomini e/o Operatori;
6. relativamente agli atti che abbiano per scopo la conservazione di diritti comuni, il Direttore non può ordinare interventi o riparazioni straordinarie salvo nel caso in cui esse abbiano carattere urgente e inderogabile. Il Direttore intervenuto parere favorevole di almeno due membri del Consiglio di Amministrazione, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più



Handwritten signature.

Handwritten signature.

Handwritten signature.



presto il Consiglio di Amministrazione e/o l'Assemblea dei Condomini per la necessaria ratifica.

#### ART. 19 – DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

Il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito dei propri poteri, stabilisce le norme e gli orari per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente Regolamento e secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Le norme così stabilite, sono obbligatorie per i Condomini e/o Operatori, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del Condomino e/o Operatore che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferitesi all'uso della proprietà comune devono essere diretti per iscritto al Presidente della Società Consortile di Gestione.

#### ART. 20 – ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CENTRO DA PARTE DELLA SOCIETÀ CONSORTILE DI GESTIONE

La Società Consortile deve tenere:

1. il registro dei verbali dell'Assemblea dei Condomini e dell'Assemblea dei Soci della Società Consortile di Gestione;
2. un elenco degli Operatori e uno dei Condomini con le indicazioni delle generalità dei rappresentanti legali e il domicilio;
3. ogni altro documento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia e quanto previsto dal presente Regolamento.

#### ART. 21 – PRELEVAMENTI DAL FONDO

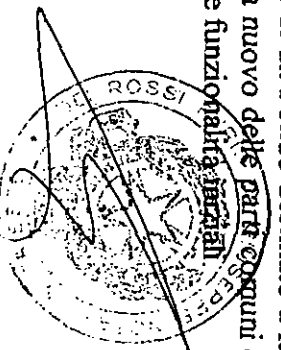
I prelevamenti dal Fondo comune e/o dall'eventuale Fondo di riserva, qualora il Consiglio deliberasse la sua istituzione, saranno fatti dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o dal Direttore del Centro in conformità alle istruzioni ricevute dal Consiglio di Amministrazione.


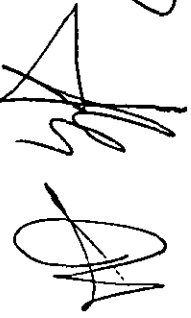

#### ART. 22 – FONDO DI RIPRISTINO DELL'IMMOBILE

Sono a carico dei Proprietari del condominio esclusivamente i lavori di *manutenzione straordinaria* riferiti alle strutture dell'immobile.

Visto l'uso e la natura dell'immobile, tutti gli altri interventi sono a carico degli operatori e/o della società consortile e, quindi, i lavori di *manutenzione e ripristino delle parti comuni "commerciali"*, causati dal particolare grado che subiscono alcune zone del Centro nella parte commerciale a seguito dell'uso specifico e dell'alto traffico da parte del pubblico, sono a carico degli Operatori.

Per tale ragione a partire dal 3° (terzo) anno, a far data dall'inaugurazione del Centro, è prevista la costituzione di un Fondo destinato a far fronte alle spese necessarie per effettuare il *ripristino e la rimessa a nuovo delle parti comuni* che dovranno essere mantenute nello stato di presentazione, decoro e funzionalità ~~particellari~~.



Il Fondo sarà costituito con i contributi versati annualmente dagli Operatori, ripartiti in base alla Tabella 2 allegata al presente Regolamento. La quota del fondo da ripartire annualmente tra Operatori sarà determinata nella misura di un minimo del 5% (cinque per cento) ed un massimo del 10% (dieci per cento) del budget di previsione per quel determinato anno relativo alle spese di gestione di cui alla TAB. 2.

Tutti i locali Ancora potranno sostituire il versamento al fondo con opportuna garanzia fidejussoria.

#### **ART. 23 – CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE DISPENSE CONDOMINIALI**

L'esercizio finanziario del Centro si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

Entro e non oltre i 6 (sei) mesi successivi alla chiusura dell'esercizio il bilancio dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea.

Gli importi risultanti a debito o a credito dei singoli Condomini e/o Operatori commerciali contestati durante l'esercizio, dovranno essere corrisposti entro i 10 (dieci) giorni seguenti alla delibera specifica, che potrà avvenire contestualmente all'approvazione del rendiconto consuntivo del bilancio da parte dell'Assemblea di Condominio e della Società Consortile. Per tale effetto potranno essere convocate contestualmente l'Assemblea di Condominio e l'Assemblea della Società Consortile.

#### **ART. 24 – DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA**

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale che deve contenere:

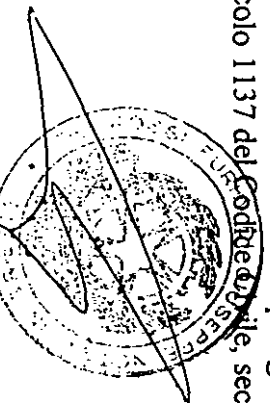
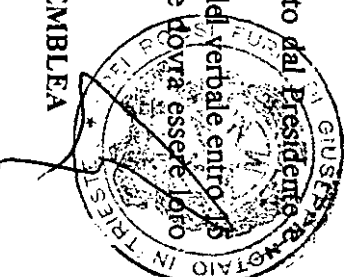
1. luogo, data e ordine del giorno dell'adunanza;
2. il cognome e nome dei rappresentanti intervenuti con l'indicazione del valore delle rispettive quote;
3. la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
4. un sommario resoconto della discussione, con l'esposizione sintetica delle osservazioni fatte dai Soci, e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.

Il verbale deve essere trascritto su apposito registro e deve essere firmato dal Presidente dal Segretario.

Qualora i Condomini e/o Operatori facciano richiesta di copia conforme del verbale entro (quindici) giorni dalla data di svolgimento dell'Assemblea, lo stesso verbale dovrà essere loro trasmesso.

#### **ART. 25 – OBBLIGATORIETÀ DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA**

Le deliberazioni dell'Assemblea assunte a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'articolo 1137 del Codice Civile, secondo comma.



46/59

**ART. 26 – RICOMMERCIALIZZAZIONE**

La ricommercializzazione dovrà avvenire in linea con quanto specificato all'art.13 del presente regolamento e come già specificato dall'art. 30 del Regolamento di condominio di seguito riportato:

*"La ricommercializzazione deve seguire la filosofia iniziale della Promotrice per assicurare l'equilibrio del mix merceologico e deve essere sviluppata dalla Promotrice con un preciso accordo che verrà sottoscritto dalla stessa con la Società Consortile.*

*Inoltre è obbligo di tutti i Proprietari/Operatori sottoscrivere il Contratto di Organizzazione e Promozione predisposto inizialmente dalla Promotrice e successivamente dalla stessa designata dalla società Consortile.*

*Detto contratto deve essere costantemente aggiornato in modo che venga assicurata la disciplina del Centro e vi sia un unico comune denominatore sugli obblighi dell'Operatore e sugli impegni presi dalle Parti.*

*L'attività di ricommercializzazione, fatto riferimento all'operatore che eserciterà nei locali del singolo condominio, deve seguire la filosofia organizzativa individuata dalla Promotrice e deve essere dalla medesima approvata per assicurare l'equilibrio del mix merceologico del Centro Polivalente.*

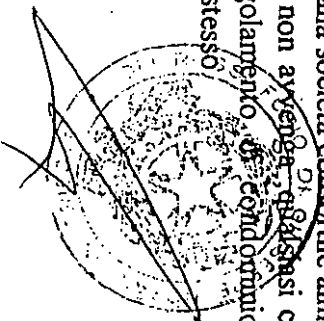
*In caso di utilizzo da parte di Terzi della proprietà individuale, il proprietario è tenuto a inserire nel contratto di affitto, locazione od altro, l'obbligo del rispetto del Regolamento di Gestione e del Regolamento di Condominio del Centro Polivalente e sarà responsabile in solido con il suo conduttore dell'osservanza dei sopraindicati impegni e di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc., provocati dal conduttore stesso.*

*Copia del contratto di cui sopra, comprendente in forma chiara la clausola di accettazione e rispetto del Regolamento, deve essere trasmessa alla Società Consortile, in qualità di Amministratore del Centro e alla Promotrice.*

*Nel proseguimento della filosofia degli accordi iniziali con la Promotrice per la costituzione ed apertura del Centro stesso, è ritenuta clausola essenziale di tutti i contratti tra i proprietari e gli operatori, la sottoscrizione del contratto di Organizzazione e Promozione. Tale clausola verrà ritenuta valida anche se non specificatamente richiamata e pertanto la mancanza o il diniego alla sottoscrizione del contratto di Organizzazione e Promozione, verrà ritenuta condizioni d'impossibilità a svolgere l'attività commerciale nel Centro stesso."*

La ricommercializzazione sarà comunque sottoposta ai seguenti obblighi:


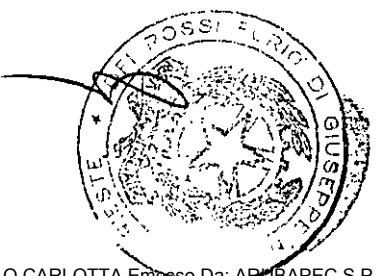
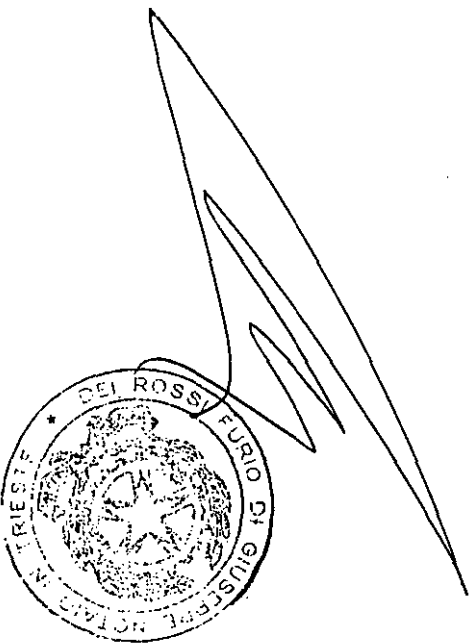
1. Nessun operatore potrà operare senza la sottoscrizione del contratto di organizzazione.
2. Il cambio dell'operatore, senza variazione del mix merceologico, è comunque soggetto alla preventiva autorizzazione della Promotrice sentito il parere della società Consortile.
3. Le richieste per cambio operatore e cambio merceologico dovranno essere inoltrate al promotore o alla società consortile almeno 120 giorni prima del cambio stesso.
4. Nel caso ciò non avvenga, qualsiasi cambio sarà di fatto nullo a tutti gli effetti, e come da regolamento di condominio, sarà vietato svolgere l'attività nel centro commerciale stesso



**ART. 27 – RINVIO ALLA LEGGE**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento di Gestione e nel relativo Regolamento di Condominio valgono le norme del Codice civile e delle leggi vigenti in materia.

**Il presente Regolamento è da ritenersi parte integrante di tutti i contratti**

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several initials on the right.





## INTRODUZIONE

La gestione - durante la fase di avviamento del Centro - verrà organizzata dalla Società Promotrice, POLICENTRO PROMOZIONI S.R.L., la quale provvederà a sovrintendere a tutte le funzioni del Centro svolte attraverso gli Organi di Gestione.

L'eventuale personale diretto (responsabile eventi, responsabile manutenzione, ecc.) sarà il minimo indispensabile al funzionamento del Centro. Tutte le attività particolari (pulizia, servizio di sicurezza, ecc.) saranno appaltate o svolte da terzi, sotto la diretta sorveglianza della Società Consortile di Gestione e degli Organi di Gestione.

## A - INSTALLAZIONI ED IMPIANTI

Il progetto del Centro e particolarmente gli impianti e le installazioni sono studiati per permettere il funzionamento del medesimo a zone, in modo da rendere economico l'esercizio in funzione delle diverse esigenze delle aree stesse.

L'impianto di condizionamento del complesso è stato progettato assumendo i dati tecnici usuali per installazioni similari.

## B - ORGANIZZAZIONE DELLE MERCEOLOGIE E DEI SERVIZI DEL CENTRO. DIRITTO DI RIPOSIZIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ DEL CENTRO

A - Il Centro è organizzato in funzione di un mix merceologico studiato dalla Società Promotrice ed attuato o da attuarsi il più fedelmente possibile, compatibilmente con la rispondenza e le possibilità di mercato.

L'evoluzione di mercato e/o settoriale, durante la realizzazione del Centro o comunque prima dell'occupazione degli spazi commerciali, può determinare cambiamenti nel mix merceologico e nella organizzazione di servizi.

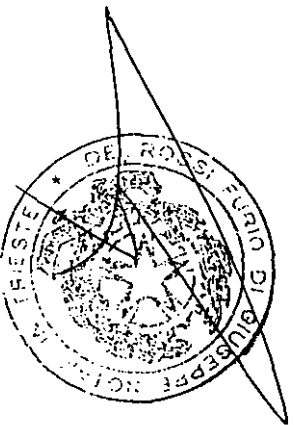
Alcuni servizi previsti, per il loro carattere innovativo, possono essere oggetto di ritardata organizzazione, rispetto alle altre strutture del Centro.

È compito esclusivo della Promotrice effettuare il cambio e/o gli aggiornamenti di cui sopra, sempre nell'interesse del Centro e con la finalità di ampliare, completare, rafforzare la merceologia, privilegiando l'inserimento, se possibile, di attività con elevato potere di attrazione.

Eventuali nuovi inserimenti e/o modifiche al mix merceologico iniziale verranno attuati nel rispetto della filosofia concettuale del Centro.

B - Sarà prerogativa della Promotrice, prima della completa occupazione dei locali commerciali del Centro, riposizionare attività particolari e/o di servizi quando il medesimo risultino in zone non conformi all'organizzazione del Centro stesso, al funzionamento differenziato degli impianti, delle stesse strutture e degli orari di apertura al pubblico.

La promotrice potrà effettuare i cambiamenti di cui sopra prima della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita dei locali (rogito notarile) e dei contratti notarili di affitto.



In caso di esercizio del diritto di spostamento da parte della Promotrice, all'utilizzatore verrà offerta la possibilità di riposizionamento nel Centro stesso, in un locale le cui caratteristiche *dimensionali siano il più possibile analoghe alle originarie.*

Eventuali spese di impianti, e/o arredi già sostenute e non recuperabili gli saranno totalmente riconosciute.

Qualora le parti non trovassero un accordo soddisfacente riguardo allo spostamento di cui sopra, il Proprietario avrà il diritto di ritirarsi e risolvere il contratto ricevendo la restituzione degli importi versati e/o spese sostenute per effetto diretto dell'attività oggetto di spostamento, senza diritto ad alcun tipo di indennizzo.

Qualora il Proprietario dell'immobile avesse ceduto questo a terzi, mediante un contratto di affitto di azienda, l'Operatore si obbliga ad accettare lo spostamento o in suo difetto a risolvere il suo contratto senza diritto ad altri indennizzi se non quelli delle spese sostenute per l'arredo del locale.

### C - PERIODO DI INAUGURAZIONE ED AVVIAMENTO DEL CENTRO

Durante il periodo di lancio ed avviamento del Centro l'organizzazione di tutte le attività di promozione e gestione sono affidate alla supervisione della Società Promotrice per un tempo massimo di 12 (dodici) mesi dalla data di inaugurazione del Centro stesso. Tale attività sarà svolta direttamente o tramite Società indicata dalla Promotrice.

Allo scopo di organizzare nel più breve tempo possibile la messa a regime commerciale del Centro, verrà costituito un fondo specificatamente utilizzato dalla Promotrice per far fronte alle spese di inaugurazione e di avviamento, per tale ragione ogni Operatore corrisponderà un importo nella misura di € 25.83 (venticinque e ottantatré centesimi) per ogni mq di superficie occupata.

Durante il suindicato periodo la Promotrice compatibilmente con le possibilità organizzative utilizzerà tutte le strutture degli Organi di Gestione, il personale della medesima e coinvolgerà in forma crescente il Consiglio di Amministrazione e la Direzione del Centro in modo che, entro il periodo più breve possibile, la Società Consortile e gli Organi di Gestione del Centro possano svolgere tutte le funzioni in forma completamente autonoma.

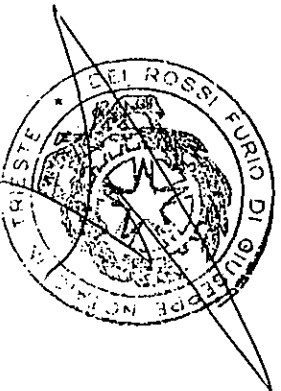
È comunque diritto della Promotrice intervenire durante tale periodo anche senza interpellare il Consiglio di Amministrazione della Società Consortile.

### D - MODALITÀ DI SUDDIVISIONE DELLE SPESE

La prima richiesta relativa all'ammontare dei consumi diretti verrà fatta sulla base della potenza impegnata, suddivisa sulle superficie in metri quadrati di ogni singolo punto vendita.

A consuntivo, dopo la lettura di ogni singolo contatore riportante la potenza impegnata dal singolo utente, verrà effettuato il conguaglio eventuale.

Per i successivi esercizi verrà utilizzato, come riferimento, il consumo effettivo risultante a conguaglio.



2/59

La contabilizzazione dei consumi energetici verrà fatta sulla base delle letture dei contatori utilizzando come costo Kilowattore il costo medio del periodo.

Le Tabelle dei millesimi di ripartizione delle spese inerenti il Centro Commerciale LE TORRI D'EUROPA, saranno calcolate mediante l'applicazione dei seguenti criteri di calcolo alle superfici reali occupate da ciascun proprietario e/o operatore commerciale.

1. **TABELLA FONDILIARIA.** Questa tabella indica i millesimi di ciascuna unità immobiliare di proprietà ed è utilizzata per
    - la determinazione del voto in assemblea condominiale
    - la ripartizione delle spese relative all'assicurazione dell'immobile
- per la ripartizione di tutte le spese di esclusiva competenza dei Condomini, ovvero:
- costo del premio per l'assicurazione del complesso immobiliare
  - tutte le spese di natura straordinaria

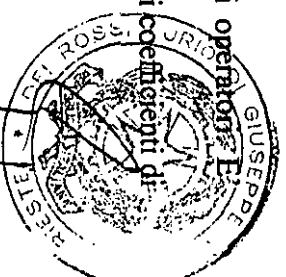
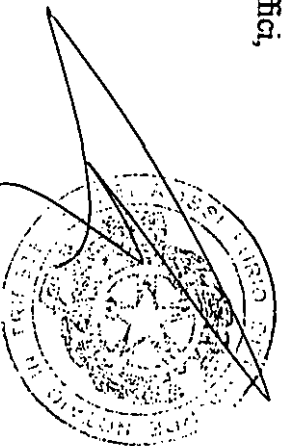
2. **TABELLA I.** È calcolata prendendo i valori base della Tabella Fondiaria, ai quali sono stati applicati dei coefficienti ponderativi in riferimento alla destinazione d'uso finale, ovvero:
  - a. uffici della Direzione del Centro;
  - b. area magazzino, servizi e lavorazioni,
  - c. area uffici,

- Viene utilizzata per ripartire:
- le spese di ordinaria gestione condominiale
  - le spese straordinarie per interventi sull'immobile

- 3 **TABELLA IA.** Calcola le quote di partecipazione alla Società Consortile destinate a ciascun socio, prendendo come base il rapporto millesimale tra la superficie lorda occupata ed il totale GLA del centro. Tali rapporti millesimali vengono tradotti in quote del Fondo Consortile.  
Le quote relative al parcheggio, oggetto di specifico contratto di Affitto di r.a. con la Società Consortile, saranno detenute dalla proprietà.

1. **TABELLA IB** Ripartisce le spese di carattere "strutturale" a carico degli operatori. E inoltre la base per il calcolo delle successive tabelle 2 / 2cd / 3.  
Viene calcolata applicando alle superfici reali occupate dagli operatori, alcuni coefficienti di abbattimento in base alle seguenti destinazioni d'uso delle aree:

- a) Area parcheggio;
- b) Area uffici della Direzione del Centro;
- c) area cinema
- d) area magazzino, servizi e lavorazioni,
- e) area uffici,





2. **TABELLA 2** È relativa alla ripartizione delle spese ordinarie di gestione (pubblicità esclusa). A titolo di esempio, tra le spese ordinarie di gestione rientrano: spese di amministrazione del Centro, climatizzazione parti comuni, pulizie parti comuni, manutenzione ordinaria impianti e parcheggi, vigilanza interna ed esterna parti comuni, costi di assicurazione, ecc. Per la determinazione di tale tabella verranno adottati coefficienti di ponderazione che terranno conto di:
- posizione del lotto rispetto ai livelli del centro
  - dimensione del lotto

3. **Tabella 2cd I** consumi propri o diretti delle singole unità immobiliari, qualora siano collegate ad impianti centralizzati (es. acqua, condizionamento), saranno ripartiti in ragione dei millesimi di Tab. 2, corretti escludendo quei locali che hanno utenze private. L'eventuale morosità nei pagamenti relativi ai consumi propri o diretti da parte dei Proprietari di unità immobiliari e/o Operatori commerciali comporta l'applicazione nei confronti dell'inadempiente delle sanzioni previste nel presente Regolamento

4. **Tabella 3** È relativa alla ripartizione delle spese promo-pubblicitarie del Centro. I millesimi di cui alla TAB. 3 sono stati ottenuti applicando alle superfici di cui alla TAB. 1B i coefficienti correttivi indicati nei criteri riportati in ragione della dimensione dell'unità immobiliare, tenendo conto dell'attrazione commerciale

#### 5. **Tabella 2b Food Court**

Questa tabella viene calcolata esclusivamente a partire dalle superfici della galleria destinate ad uso esclusivo degli esercizi che comporgono la Food Court, così come descritta al precedente art. 7 regolamento di gestione.

Tali superfici verranno rese in millesimi rispetto al totale food court. I restanti esercizi commerciali del centro non parteciperanno a tale tabella.

### **E – LOCALI CHIUSI IN ZONA AGIBILE**

Le Tabelle redatte, inerenti i criteri per la ripartizione delle spese del Centro, si riferiscono a tutte le attività commerciali in funzione nel Centro e/o a quelle attività che contrattualmente sono state assegnate e devono essere funzionanti.

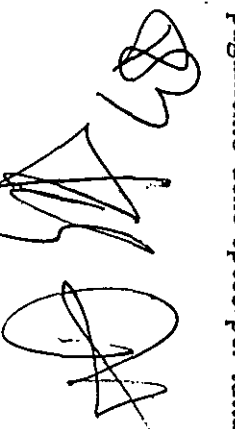

Sono definiti "locali chiusi in zona agibile" quelle unità immobiliari/attività che per ragioni indipendenti dalla volontà della Proprietà alla data di inaugurazione del Centro non risultano aperte al pubblico per comprovata causa di forza maggiore e/o perché non ancora collocate in vendita o in locazione.

Pertanto, pure essendo parte del Condominio e collegati ai servizi comuni e generali del Centro, detti locali non ne sono ancora parte integrante.

In relazione a detti locali è disposto quanto segue:

A – Qualora il locale risultasse non occupato in quanto la società promotrice non ha ancora selezionato e qualificato l'operatore rispondente ai requisiti del mix merceologico dalla stessa predisposto, non sarà richiesto alla proprietà il pagamento delle spese per tutta la durata del periodo.



83  
  


**B** - In tutti gli altri casi, gli addebiti delle spese verranno calcolati con l'applicazione di riduzioni percentuali delle Tabelle millesimali nel modo seguente:

1. TAB. 1: nessuno sconto;
2. TABB. 2 e 3: sconto del 100% per il 1° anno di attività del centro, sconto del 50% per il 2° anno di attività del centro, nessuno sconto dal 3° anno in poi di attività del centro;
3. CONSUMI PROPRI O DIRETTI: non saranno imputati i costi relativi ai consumi propri o diretti sino alla scadenza del 3° anno successivo all'inaugurazione del Centro.

**C** - Il locale chiuso in zona agibile potrà essere concesso in locazione precaria o temporanea ad Operatori che svolgano attività commerciale non in conflitto con gli interessi del Centro.

Si definiscono locazioni precarie o temporanee tali da non alterare la qualifica di "locale chiuso in zona agibile" quelle disposte per una durata inferiore o uguale ai 12 mesi.

Per il periodo di occupazione precaria, le spese di gestione di cui alla Tabella 2, quelle promo-pubblicitarie di cui alla Tabella 3 e i consumi propri o diretti dell'unità immobiliare locata potranno essere in alternativa così sostenute:

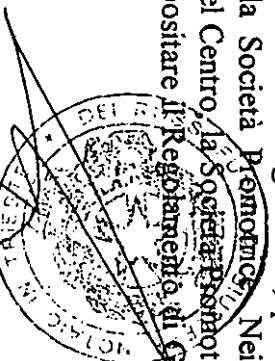
1. dal Proprietario dell'immobile: questo usufruirà della scontistica come sopra descritta ed il periodo in cui lo spazio è stato temporaneamente occupato non inciderà nella durata complessiva del periodo di scontistica previsto.
  2. dal Conduttore precario: il periodo della scontistica verrà sospeso e quindi al Conduttore verranno addebitate le spese gestionali e pubblicitarie nonché quelle relative ai consumi propri o diretti nella misura del 100% per l'intero periodo di occupazione dello spazio.
- Nell'ipotesi in cui, alla scadenza dell'occupazione temporanea, il locale risulti privo di un Conduttore, il periodo in cui vige la scontistica (sospeso per la locazione temporanea) riprenderà il suo corso sino alla scadenza o sino a nuove eventuali sospensioni e il Proprietario sarà tenuto a corrispondere le spese in ragione degli sconti sopra descritti.

## **F - DISPOSIZIONI FINALI**

Per il periodo iniziale e/o fino al completamento immobiliare del Centro, potranno essere adottate Tabelle millesimali provvisorie.

La differenza eventuale di millesimi derivanti dalle Tabelle definitive comporterà la riliquidazione dei conti pagati in funzione dell'applicazione della Tabella provvisoria ed ai conseguenti conguagli in denaro.

I presenti Regolamenti di Condominio e di Gestione potranno essere modificati in conformità con le disposizioni della Società Promotrice durante i primi dodici mesi di apertura del Centro, in modo da inserire le disposizioni che si rendessero necessarie al miglior funzionamento del Centro stesso. Durante tale periodo, tutti i Condomini e/o Operatori potranno segnalare aggiunte, modifiche e suggerimenti riguardanti i Regolamenti. Dette osservazioni, qualora siano ritenute pertinenti e migliorative, potranno essere inserite nei Regolamenti a giudizio insindacabile della Società Promotrice. Nei 12 (dodici) mesi successivi al primo anno di funzionamento del Centro, la Società Promotrice, apportate le modifiche che riterrà necessarie, provvederà a depositare il Regolamento di Gestione, nel testo definitivo, presso Notaio di sua



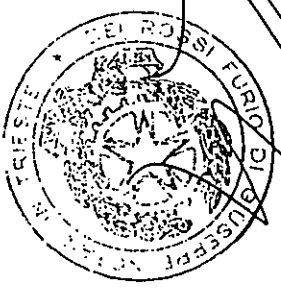
Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, some with initials like 'AS' and 'AS'.

9/59

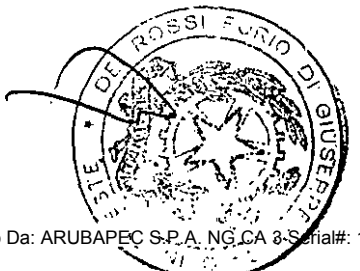
fiducia, intendendosi che la sottoscrizione delle quote consortili da parte del Socio comporterà conferimento di procura irrevocabile in tal senso.



Handwritten signature and initials, including a large stylized 'B' and a signature that appears to be 'Bullo'.



# APPENDICE



*[Handwritten signatures]*





## ART. 1 - CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Le Tabelle dei millesimi di ripartizione delle spese inerenti il Centro Commerciale TORRI D'EUROPA, saranno calcolate mediante l'applicazione dei seguenti criteri di calcolo alle superfici reali occupate da ciascun proprietario e/o operatore commerciale.

**TABELLA FONDARIA.**Viene utilizzata per la determinazione del voto in assemblea condominiale e per la ripartizione del premio assicurativo a carico del condominio.

Proporzionale alla superficie lorda occupata da ogni bene immobile del condominio.

**TABELLA 1:** Viene utilizzata per la suddivisione tra i condomini delle spese gestione condominio

|             |                                   |      |
|-------------|-----------------------------------|------|
| K1 dest uso | parcheggio                        | 0,00 |
|             | uffici della Direzione del Centro | 0,00 |
|             | magazzini locali "ancora"         | 0,20 |
|             | uffici                            | 0,50 |
|             | tutte le altre superfici          | 1,00 |

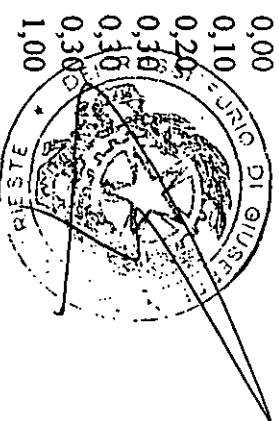
**TABELLA 1 A:** Viene utilizzata per la determinazione delle quote consortili, con modalità proporzionale alla superficie lorda occupata da ogni locale

N.B. le quote della s.c.a.r.l. vengono ripartite escludendo l'operatore "parcheggio" e "uffici"

**TABELLA 1B:** Viene utilizzata per la ripartizione spese "strutturali" a carico degli operatori

Base calcolo tabelle 2 e 3

|             |                                   |      |
|-------------|-----------------------------------|------|
| K1 dest uso | parcheggio                        | 0,00 |
|             | uffici della Direzione del Centro | 0,00 |
|             | cinema                            | 0,10 |
|             | magazzini locali "ancora"         | 0,20 |
|             | parco giochi                      | 0,30 |
|             | uffici                            | 0,30 |
|             | farmacia                          | 0,30 |
|             | tutte le altre superfici          | 1,00 |



**TABELLA 2 :** Viene utilizzata per la ripartizione delle Spese Generali

|              |   |      |
|--------------|---|------|
| K2 posizione | livelli parcheggi(interrati e sopraelev.) | 0.00 |
|              | 1° livello commerciale                    | 1.00 |
|              | 2° livello commerciale                    | 0.90 |

|                        |      |
|------------------------|------|
| 3° livello commerciale | 0.80 |
| Palazzina uffici       | 0.70 |

**K2dimensioni**

|                        |      |
|------------------------|------|
| superfici 0-100 mq     | 1.00 |
| superfici 101-250 mq   | 0.95 |
| superfici 251-400 mq   | 0.90 |
| superfici 401-800 mq   | 0.85 |
| superfici 801-1500 mq  | 0.75 |
| superfici 1501-3000 mq | 0.65 |
| superfici > 3001 mq    | 0.55 |

**TABELLA 2b:** Viene utilizzata per la ripartizione delle spese di allestimento e gestione relative all'area "food court"  
 Proporzionale alla superficie lorda di competenza degli esercizi che fanno parte della food court.

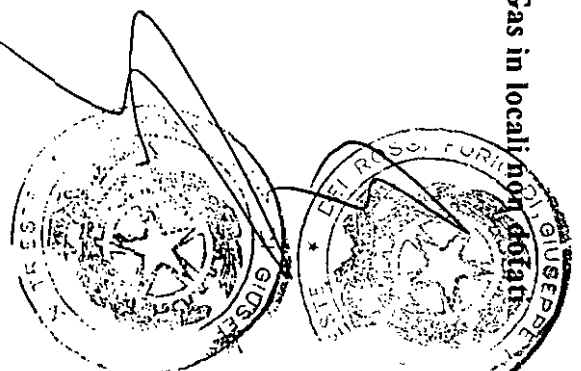
**TABELLA 2c:** Viene utilizzata per la ripartizione dei Consumi Acqua in locali non dotati di apposito contatore

|     |      |              |
|-----|------|--------------|
| K2c | 0,00 | Coop         |
|     | 0,00 | Fast Coop    |
|     | 0,00 | Mc Donald's  |
|     | 0,00 | Bar          |
|     | 0,00 | Cinema       |
|     | 0,00 | Parrucchiere |
|     | 0,00 | Ristoranti   |

**TABELLA 2d:** Viene utilizzata per la ripartizione dei Consumo Gas in locali non dotati di apposito contatore

Tabella 2 corretta dai seguenti coefficienti (locali dotati di contatore)

|     |         |      |
|-----|---------|------|
| K2d | CIIC    | 0.00 |
|     | CIIF    | 0.00 |
|     | CI B+10 | 0.00 |
|     | CIH H   | 0.00 |
|     | CHI I   | 0.00 |
|     | CHD     | 0.00 |



**TABELLA 3:** Viene utilizzata per la ripartizione delle Spese Promo pubblicitarie

**K3 dimensioni**

|                          |      |
|--------------------------|------|
| superfici 0-50 mq        | 1,40 |
| superfici 51-100 mq      | 1,20 |
| superfici 101-200 mq     | 1,00 |
| superfici 201-500 mq     | 0,90 |
| superfici 501-1000 mq    | 0,80 |
| superfici 1001-2000 mq   | 0,70 |
| superfici 2001 - 3000 mq | 0,60 |
| superfici > 3001 mq      | 0,50 |

**K3 dest.uso** parcheggio

|                          |      |
|--------------------------|------|
| uffici                   | 0,00 |
| cinema                   | 0,00 |
| parco giochi             | 0,20 |
| tutte le altre superfici | 0,20 |
|                          | 1,00 |

