

CENTRO AGROALIMENTARE ROMA

REGOLAMENTO COMMERCIALE E DEI MERCATI

PREMESSE

ARTICOLO 1 – INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO AGROALIMENTARE ROMA E RINVIO

1.1. – Il *Centro Agroalimentare Roma* (nel prosieguo indicato anche come '*Centro Agroalimentare*' o semplicemente '*Centro*') è individuato e planimetricamente rappresentato nelle planimetrie allegate al *Regolamento Immobiliare*.

1.2. – Per quanto non previsto nel presente *Regolamento Commerciale e dei Mercati* (nel prosieguo indicato anche come *Regolamento Commerciale*), si rimanda al richiamato *Regolamento Immobiliare*, che ne costituisce premessa necessaria e dunque parte integrante e sostanziale.

1.3. – All'interno del *Centro* sono individuate 4 macro aree:

(A) "*Area Direzionale*", comprensiva dei seguenti settori funzionali: "*Centro Direzionale*" e "*Casale del Povero*".

(B) "*Area Cash and Carry*";

(C) "*Area Mercato*", comprensiva dei seguenti settori funzionali: (c1) "*Piattaforma logistica*"; (c2) "*Mercato Ortofrutticolo*"; (c3) "*Mercato Ittico*"; (c4) "*Bar, diurno e parcheggio lunga sosta attrezzato*"; (c5) "*Centro Ingressi*"; (c6) "*Spogliatoi addetti*"; (c7) "*Officina Traini*";

(D) "*Area industriale*", comprensiva dei seguenti settori funzionali: (d1) "*Area lavorazione, stoccaggio e frigo*"; (d2) "*Area stoccaggio aggiuntivo*";

ARTICOLO 2 – OGGETTO ED AMBITO DI OPERATIVITA' DEL REGOLAMENTO COMMERCIALE

2.1. – Il presente *Regolamento Commerciale* – unilateralmente predisposto, ai sensi dell'art. 27 bis L.R. 74/84, dalla *Società di Gestione*, cui è altresì riservato il diritto insindacabile di unilaterale modifica in ogni tempo – disciplina, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: (aa) le modalità di accesso dei singoli *Operatori*, dei loro dipendenti e/o collaboratori, dei loro fornitori e della relativa clientela; (bb) le modalità dell'attività di vendita all'ingrosso e/o al dettaglio; (cc) le condizioni d'uso delle parti private; (dd) il trasporto, il traino e, più in generale, la movimentazione delle merci; (ee) le operazioni di vendita e l'esercizio dell'attività commerciale.

2.2. – La disciplina del presente *Regolamento Commerciale* si applica alle seguenti aree funzionali del *Centro Agroalimentare Roma*, quali meglio descritti, individuati e planimetricamente rappresentati nel richiamato *Regolamento Immobiliare*: (1) "*Area Direzionale*"; (2) "*Area Cash and Carry*"; (3) "*Area mercato*"; (4) "*Area industriale*"

ARTICOLO 3 – EFFICACIA DEL REGOLAMENTO

3.1. – Il presente *Regolamento* è vincolante per tutti gli affittuari, i *Conduttori* ed ogni altra persona fisica o giuridica avente diritto all'uso e godimento delle parti e dei servizi di utilità comune, e quindi anche per tutti gli *Operatori* che svolgano attività

nei settori funzionali del *Centro* elencati all'articolo 2) che precede, in quanto parte integrante e sostanziale del titolo negoziale che abilita ciascuno di essi nell'attività.

3.2. - Per l'effetto, in caso di cessione a qualsivoglia titolo del predetto titolo negoziale, i cedenti saranno obbligati a menzionare espressamente l'esistenza del presente *Regolamento* nel relativo contratto di trasferimento, sottoscrivendo il quale, il cessionario, a sua volta, si obbligherà al pieno rispetto del *Regolamento*.

3.3. – Le disposizioni contenute nel presente *Regolamento* avranno efficacia, divenendo operative, con l'attivazione del *Centro Agroalimentare Roma*.

3.4. – Ciascuno degli *Operatori*, che svolga attività nelle richiamate aree funzionali del *Centro Agroalimentare Roma* e dunque vincolato al presente *Regolamento*, è tenuto a rispettarlo e a farlo rispettare ai propri utenti, dipendenti e collaboratori a qualsiasi titolo, volendo ed intendendo rispondere nei confronti della *Proprietà* e/o della *Società di Gestione* e nei confronti degli altri *Operatori* anche per il fatto del terzo.

ORGANISMI DI GESTIONE

ARTICOLO 4 – INDIVIDUAZIONE DEGLI ORGANI DEL CENTRO – RINVIO

4.1. – Sono organi di gestione del *Centro Agroalimentare Roma*: il *Comitato di controllo delle spese* e la *Direzione del Centro*.

4.2. – Restano ferme le competenze attribuite dal richiamato *Regolamento Immobiliare* alla *Direzione del Centro* e al *Comitato di controllo delle spese* anche per quanto attiene al presente *Regolamento*.

ARTICOLO 5 – COMITATO OPERATIVO – NOMINA E FUNZIONI

5.1. – In aggiunta agli organi di cui all'articolo 4) che precede è istituito il Comitato Operativo nominato direttamente dalla *Società di Gestione* destinato ad operare e svolgere le funzioni ad esso attribuite limitatamente ai seguenti settori funzionali: "Mercato ortofrutticolo" e "Mercato ittico" quali individuati all'articolo 1) che precede.

5.2. – Detto *Comitato* sarà composto da numero quattro membri scelti, ad insindacabile decisione della *Società di Gestione*: **(i)** due, tra gli appartenenti alle categorie di *Operatori* del "Mercato ortofrutticolo" maggiormente rappresentative **(ii)** il terzo tra gli appartenenti alle categorie di *Operatori* del "Mercato ittico" maggiormente rappresentative **(iii)** il quarto tra gli appartenenti alle categorie della Produzione ortofrutticola (c.d. "Produttori") maggiormente rappresentative.

Il Comitato Operativo, con motivazione scritta, ha la facoltà di proporre al Gestore la nomina, la revoca e/o la sostituzione dei membri del Comitato stesso.

Qualora uno o più membri del Comitato fossero impossibilitati ad intervenire alle riunioni indette dalla Società di Gestione e si trovassero nella impossibilità di rispondere alla convocazione, potranno delegare – con propria nota inviata anche a mezzo fax – altro componente a rappresentarli alle riunioni del Comitato medesimo, ma ogni componente presente non potrà essere portatore di più di una delega. Gli assenti potranno anche chiedere la presenza alla riunione di un proprio fiduciario, esclusivamente con funzioni di uditor non votante sulle questioni oggetto dell'incontro.

5.3. – Il *Comitato Operativo* è un Organo con funzioni esclusivamente propositive e consultive e come tale non potrà in alcun modo vincolare le determinazioni della *Società di Gestione*.

5.4. – Il predetto *Comitato* esprimerà parere obbligatorio, anche se non vincolante, in ordine ai seguenti atti di competenza degli organi amministrativi della *Società di Gestione*:

(aa) attuazione delle procedure di trasferimento degli *Operatori nel Centro Agroalimentare*;

(bb) messa punto dei Regolamenti del Centro Agroalimentare;

(cc) attuazione dei principali atti di competenza degli organi amministrativi della *Società di Gestione* in ordine al funzionamento dei *Mercati Ortofrutticolo ed Ittico*;

(dd) adozione di gravi provvedimenti sanzionatori da parte dei competenti organi. Le sanzioni gravi di cui all'art. 41, comma 2, del reg. immobiliare sono applicate sentito il parere del Comitato Operativo; in caso di parere negativo di quest'ultimo il Gestore è tenuto ad una ulteriore valutazione del caso;

(ee) adozione dei provvedimenti di cui all'articolo 2.2) del *Regolamento Immobiliare*.

5.5. – Il predetto *Comitato* avrà inoltre il compito di proporre e/o valutare, a titolo meramente enunciativo: aa) soluzioni per il miglioramento della qualità organizzativa, logistica e commerciale dei settori di propria competenza e delle relative politiche di controllo; bb) soluzioni in merito ai controlli di qualità delle merci ed a quelli igienico-sanitari; cc) programmi volti a promuovere l'attività dei settori funzionali di propria competenza; dd) l'adozione di provvedimenti in ordine al funzionamento dei servizi logistici e di movimentazione delle merci; ee) l'adozione di provvedimenti sanzionatori; ff) iniziative di marketing; gg) ogni ulteriore questione di particolare interesse attinente i settori di propria competenza.

5.6 – Il Comitato Operativo ha la facoltà di proporre un membro del Comitato di Controllo delle Spese.

5.7. – La retribuzione dei membri del *Comitato* sarà fissata con l'atto di nomina da parte della *Società di Gestione* che ne fisserà anche la durata e le modalità di convocazione.

PRESCRIZIONI

ARTICOLO 6 – MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI SPAZI AD USO PRIVATO DEL CENTRO AGROALIMENTARE

6.1 – Prescrizioni generali

6.1.1. - Fermo quanto previsto dagli articoli 10) e 12) del presente regolamento, la *Società di Gestione* concede l'uso privato verso terzi degli spazi immobiliari all'uopo predisposti, in virtù di contratti tipici o secondo le modalità direttamente stabilite dalla stessa Direzione.

6.1.2. – E' vietata la sublocazione o la cessione a terzi, anche parziale, degli spazi concessi ad uso privato, salvo preventiva autorizzazione scritta concessa dalla *Società di Gestione*.

6.1.3 – L’assegnazione degli spazi ad uso privato, salvo quanto disposto nel successivo comma, seguirà criteri economici e strategici decisi dalla *Società di Gestione* nel rispetto delle disposizioni normative.

6.2. – Fatte salve le disposizioni di legge, limitatamente ai settori funzionali “Mercato Ortofrutticolo” e “Mercato Ittico” qualora si rendano disponibili uno o più locali di vendita, rispettivamente di prodotti ortofrutticoli ed ittici, la *Società di Gestione*, sentito il Comitato Operativo, procede a riallocare i medesimi. Fermo quanto previsto dal suddetto comma 6.1.3., la locazione degli spazi resisi disponibili può essere destinata sia agli operatori interni che agli operatori esterni.

ARTICOLO 7 – ACCESSO ALLE AREE FUNZIONALI

7.1. – Rinvio. Prescrizioni generali.

7.1.1. – Per quanto non previsto nel presente articolo in ordine all’accesso di persone e veicoli, alla viabilità ed ai parcheggi, si rimanda al richiamato *Regolamento Immobiliare*.

7.1.2. – L’utilizzazione degli spazi destinati a parcheggio si deve intendere come locazione d’area e non come deposito. Si esclude pertanto qualsiasi altra prestazione che non sia la messa a disposizione di uno spazio non custodito. La *Società di Gestione*, pertanto, non risponde di eventuali furti di veicoli e/o parte di essi e/o oggetti in essi custoditi.

La *Direzione del Centro*, valutata la disponibilità degli spazi, potrà prevedere, a sua insindacabile scelta e secondo le modalità che la *Direzione* stessa avrà facoltà di stabilire, l’utilizzazione di alcuni spazi con tariffazione oraria, giornaliera e/o mensile.

Il parcheggio dei veicoli deve essere effettuato nelle apposite strisce e non deve intralciare la manovra e/o sosta di altri veicoli negli spazi attigui. In ogni caso, le uscite di sicurezza, le aree che dovessero contenere i sistemi antincendio e più in generale tutte le parti ove non è segnalata la possibilità di parcheggiare, dovranno essere sempre tenute libere da qualunque veicolo per garantire il pronto intervento in caso di necessità. Per le previsioni relative alla rimozione forzata dei veicoli si rimanda al richiamato *Regolamento immobiliare*.

Tutte le operazioni di circolazione, di manovra e di parcheggio, nonché di movimento degli utenti all’interno di esso, si svolgono sotto la loro totale ed esclusiva responsabilità. In ogni caso, gli utenti sono responsabili degli incidenti e, comunque, di tutti i danni che dovessero essere arrecati a persone e/o cose, sia mobili che immobili. La *Società di Gestione*, pertanto, è esonerata, espressamente, da ogni responsabilità in merito ad eventuali danni, subiti da persone e/o cose, ivi compresi i danni ai veicoli in sosta.

7.1.3. – La *Società di Gestione* ha la facoltà di verificare che le merci in entrata siano destinate ad esercizi commerciali effettivamente operanti all’interno del *Centro*. Pertanto, qualora pervengano merci per destinatari sconosciuti e/o irreperibili o comunque che abbiano temporaneamente e/o definitivamente cessato la propria attività, la *Società di Gestione* ne potrà rifiutare l’ingresso.

7.1.4. – In conformità a quanto previsto all’articolo 9.7. del *Regolamento Immobiliare*, la *Società di Gestione* si riserva la facoltà di verificare, in ogni momento, l’appartenenza alle categorie di seguito indicate di chiunque si trovi all’interno dei settori funzionali di cui si compone ogni area del Centro Agroalimentare Roma nonché di adottare i provvedimenti e/o le iniziative più opportune per l’allontanamento dei soggetti non autorizzati.

7.2. – “Area Direzionale”.

7.2.1. – “Centro Direzionale”

Sono ammessi al *Centro Direzionale* le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** gli *Operatori* commerciali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all'attività nello specifico settore funzionale nonché i loro dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo; **(bb)** i commercianti al dettaglio, titolari degli esercizi commerciali situati all'interno del settore e la relativa clientela; **(cc)** i fornitori dei predetti esercizi; **(dd)** il personale degli uffici ubicati all'interno del settore; **(ee)** i dipendenti, i collaboratori a qualsiasi titolo, nonché i rappresentanti di ciascuno dei predetti soggetti; **(ff)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione* nonché i soggetti da questi ultimi autorizzati; **(gg)** i visitatori autorizzati.

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito: *(i)* in tutte le aree all'interno del settore destinate a parcheggio e tal fine indicate dall'apposita segnaletica, con esclusione dell'area denominata 'CDp_{Car} e CDp_{Car-CARGEST}' nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera CDp) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(B) Clientela.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito: *(i)* in tutte le aree, all'interno del settore, destinate a parcheggio e tal fine indicate dall'apposita segnaletica, con esclusione dell'area denominata 'CDp_{Car}' e CDp_{Car-CARGEST}' nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera CDp) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(C) Forniture.

- L'accesso sarà consentito ad ogni tipo di veicolo purché autorizzato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, al trasporto merci su strada.

- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso gli appositi ingressi individuati con le lettere α) e γ) nella planimetria allegata al presente *Regolamento* sotto la lettera PG – Tavola 5). L'avvicinamento verso la zona di scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

7.2.2. – “Casale del Povero”

Sono ammessi al settore funzionale denominato “*Casale del Povero*” il personale della *Società di Gestione* nonché i soggetti da questi ultimi autorizzati secondo le modalità e le limitazioni separatamente disciplinate dallo stesso *Gestore*.

7.3. – “Area Cash and Carry”.

Sono ammessi all'Area *Cash and Carry* le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** gli *Operatori* commerciali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all'attività nello specifico settore funzionale, nonché i loro dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo; **(bb)** i commercianti all'ingrosso; **(cc)** i commercianti al dettaglio; **(dd)** le aziende, le imprese e/o le ditte operanti nel settore della alimentazione, della

ristorazione e/o del *catering*; **(ee)** gli enti, pubblici o privati, titolari e/o gestori di mense e/o spacci; **(ff)** i fornitori ed i produttori del settore; **(gg)** i dipendenti, i collaboratori a qualsiasi titolo, nonché i rappresentanti di ciascuno dei predetti soggetti; **(hh)** tutti i soggetti autorizzati dagli *Operatori*, secondo la disciplina vigente, all'acquisto di beni all'ingrosso; **(ii)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione*, nonché i soggetti da questi ultimi autorizzati.

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito: *(i)* esclusivamente nelle aree denominate 'C5P3' nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera C) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(B) Clientela.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito: *(i)* esclusivamente nelle aree denominate 'C5P1', 'C5P4' nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera C) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(C) Forniture.

- L'accesso sarà consentito ad ogni tipo di veicolo purché autorizzato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, al trasporto merci su strada.

- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso gli appositi ingressi individuati con le lettere α) e γ) nella planimetria allegata al presente *Regolamento* sotto la lettera PG – Tavola 5). L'avvicinamento verso la zona di scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

7.4. – Area mercato”

7.4.1 - “Piattaforma logistica”.

Sono ammessi al settore funzionale denominato “*Piattaforma logistica*” le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** gli *Operatori* commerciali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all'attività nello specifico settore funzionale, i loro fornitori, nonché i loro dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo; **(bb)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione*, nonché i soggetti da quest'ultima autorizzati.

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

(B) Operazioni di carico merci.

- L'accesso sarà consentito ad ogni tipo di veicolo purché autorizzato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, al trasporto merci su strada.

- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'apposito ingresso individuato con la lettera 'CI1' nella planimetria allegata al presente *Regolamento* sotto la lettera CI). L'avvicinamento verso la zona di scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

7.4.2. – “Mercato Ortofrutticolo”.

Sono ammessi al settore funzionale denominato “Mercato Ortofrutticolo” le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** gli *Operatori* commerciali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all’attività nello specifico settore funzionale; titolo negoziale conseguito in applicazione della “Norma regolante le procedure di trasferimento degli operatori al Centro Agroalimentare Roma”, approvata dalla Giunta Regionale del Lazio nella seduta del 19.4.02 e pubblicata sul supplemento ordinario del B.U.R.L. n. 16 del 10.6.2002; **(bb)** i dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo dei predetti *Operatori* commerciali; **(cc)** i commercianti all’ingrosso; **(dd)** i commercianti al dettaglio; **(ee)** le aziende, le imprese e/o le ditte operanti nel settore della alimentazione, ristorazione e/o del *catering*; **(ff)** gli enti, pubblici o privati, titolari e/o gestori di mense e/o spacci; **(gg)** i fornitori ed i produttori del settore; **(hh)** i dipendenti, i collaboratori a qualsiasi titolo, nonché i rappresentanti di ciascuno dei predetti soggetti; **(ii)** i consumatori secondo modalità, orari e calendari stabiliti preventivamente dalla *Società di Gestione*; **(ll)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione*, nonché i soggetti da quest’ ultima autorizzati.

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l’accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito: *(i)* esclusivamente nelle aree denominate ‘MO₃P₃’ nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera MO) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(B) Clientela.

- Sarà consentito l’accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada ovvero al trasporto merci.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito esclusivamente nelle aree denominate ‘MO₃P₂’ nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera MO) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(C) Forniture.

- L’accesso sarà consentito ad ogni tipo di veicolo purché autorizzato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, al trasporto merci su strada.

- L’accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso l’apposito ingresso individuato con la lettera ‘Cl1’ nella planimetria che si trova allegata al presente *Regolamento* sotto la lettera Cl). L’avvicinamento verso la zona di scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

7.4.3. – “Mercato Ittico”.

Sono ammessi al settore funzionale denominato “Mercato Ittico” le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** gli *Operatori* commerciali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all’attività nello specifico settore funzionale; titolo negoziale conseguito in applicazione della “Norma regolante le procedure di trasferimento degli operatori al Centro Agroalimentare Roma” approvata dalla Giunta Regionale del Lazio nella seduta del 19.4.02 e pubblicata sul supplemento ordinario del B.U.R.L. n. 16 del 10.6.2002; **(bb)** i dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo dei predetti *Operatori* commerciali; **(cc)** i commercianti all’ingrosso; **(dd)** i commercianti al dettaglio; **(ee)** le aziende, le imprese e/o le ditte operanti nel settore della alimentazione, ristorazione e/o del *catering*; **(ff)** gli enti, pubblici o privati, titolari e/o

gestori di mense e/o spacci; **(gg)** i fornitori ed i produttori del settore; **(hh)** i dipendenti, i collaboratori a qualsiasi titolo nonché i rappresentanti di ciascuno dei predetti soggetti; **(ii)** i consumatori secondo modalità, orari e calendari stabiliti preventivamente dalla *Società di Gestione*; **(ll)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione*, nonché i soggetti da questi ultimi autorizzati.

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito esclusivamente nelle aree denominate 'MI_{p2}' nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera MI) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(B) Clientela.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada ovvero al trasporto merci.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito esclusivamente nelle aree denominate 'MI_{p2}' nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera MI) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(C) Forniture.

- L'accesso sarà consentito ad ogni tipo di veicolo purché autorizzato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, al trasporto merci su strada.

- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'apposito ingresso individuato con la lettera 'CI1' nella planimetria che si trova allegata al presente *Regolamento* sotto la lettera C). L'avvicinamento verso la zona di scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

7.4.4. – “Bar, Diurno e Parcheggio lunga sosta attrezzato”.

Sono ammessi al settore funzionale denominato “*Bar, Diurno e Parcheggio lunga sosta attrezzato*” le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** gli *Operatori* commerciali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all'attività nello specifico settore funzionale, nonché i loro dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo e la relativa clientela; **(bb)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione*.

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito: (i) esclusivamente nell'area denominata 'BDP_{P1}' 'BDP_{P2}' 'BD_{P3}' nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera CI) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(B) Forniture.

- L'accesso sarà consentito ad ogni tipo di veicolo purché autorizzato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, al trasporto merci su strada.

- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'apposito ingresso individuato con la lettera β) nella planimetria che si trova allegata al presente *Regolamento* sotto la lettera PG – Tavola 5). L'avvicinamento verso la zona di

scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

7.4.5. – “Centro Ingressi”

Sono ammessi al settore funzionale denominato “*Centro Ingressi*” le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** gli *Operatori* commerciali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all’attività nello specifico settore funzionale, nonché i loro dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo e la relativa clientela; **(bb)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione*, nonché i soggetti da questi ultimi autorizzati.

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l’accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito esclusivamente nell’area denominata ‘Clp₁’ nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera CI) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

7.4.6. – “Spogliatoi addetti”

Sono ammessi al settore funzionale denominato “*Spogliatoi addetti*” le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** i dipendenti e collaboratori delle imprese di servizio che operano all’interno del *Centro*; **(bb)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione*, nonché i soggetti da quest’ultima autorizzati.

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l’accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito esclusivamente nelle aree denominate ‘Sp’ nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera S₁) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

7.4.7. – “Officina Traini”.

Sono ammessi al settore funzionale denominato “*Officina Traini*” le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** gli *Operatori* commerciali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all’attività nello specifico settore funzionale, nonché i loro dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo e la relativa clientela; **(bb)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione*, nonché i soggetti da quest’ultima autorizzati.

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l’accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito esclusivamente nell’area denominata ‘OTp’ nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera OT) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(B) Clientela.

- Le operazioni di riparazione e/o di rimorchio dei veicoli guasti dovranno essere effettuate in guisa tale da non arrecare intralcio alla libera circolazione ed al normale svolgimento delle attività all’interno del *Centro Agroalimentare*.

7.5 – Area industriale

7.5.1 – Disposizioni generali

Sono ammessi all' "Area industriale" le seguenti categorie di soggetti: **(aa)** gli *Operatori* commerciali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all'attività nello specifico settore funzionale, i loro fornitori, nonché i loro dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo; **(bb)** in ogni caso, il personale della *Società di Gestione*, nonché i soggetti da questi ultimi autorizzati.

7.5.2 – "Area lavorazione, stoccaggio e frigo"

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito: (i) esclusivamente nelle aree denominate 'LSFp₃' nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera LSF) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(B) Forniture.

- L'accesso sarà consentito ad ogni tipo di veicolo, proprio o di società logistiche di terzi, adibito alle consegne interne ed esterne o purché autorizzato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, al trasporto merci su strada.

- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'apposito ingresso individuato con la lettera 'CI1' nella planimetria allegata al presente *Regolamento* sotto la lettera CI). L'avvicinamento verso la zona di scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

7.5.3 – "Area stoccaggio aggiuntivo".

(A) Operatori, loro dipendenti e/o collaboratori.

- Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada.

- Il parcheggio dei predetti veicoli sarà consentito: (i) esclusivamente nelle aree denominate 'Sap₃' nella planimetria che si allega al presente *Regolamento* sotto la lettera SA) fino ad esaurimento dei posti disponibili.

(B) Forniture.

- L'accesso sarà consentito ad ogni tipo di veicolo, proprio o di società logistiche di terzi, adibito alle consegne interne ed esterne o purché autorizzato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, al trasporto merci su strada.

- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'apposito ingresso individuato con la lettera 'CI1' nella planimetria allegata al presente *Regolamento* sotto la lettera CI). L'avvicinamento verso la zona di scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

ARTICOLO 8 – ORARI DI APERTURA

8.1. – Rinvio.

Ai sensi dell'articolo 10.2) del richiamato *Regolamento Immobiliare*, gli orari di apertura degli esercizi commerciali ubicati nell'*Area Mercato*, dinnanzi meglio individuata, saranno separatamente disciplinati dalla *Direzione del Centro*.

8.2. Centro Direzionale.

Gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio dovranno rigorosamente rispettare i seguenti orari: dal lunedì al sabato, dalle ore 09,00 sino alle ore 20,00, con facoltà di anticipare l'apertura alle ore 8,00 e posticipare la chiusura alle ore 22,00, salvo successive modifiche impartite dalla Direzione del Centro.

Per particolari tipologie di attività la Società di Gestione potrà formulare soluzioni orarie diverse con riferimento alle disposizioni in materia presenti nei regolamenti comunali e sentite le esigenze degli esercenti.

Se le Autorità competenti lo consentono, tutti gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio dovranno obbligatoriamente essere aperti anche di Domenica e nei giorni festivi, con l'orario di cui ai precedenti commi. Nel caso in cui vi sia, da parte delle stesse Autorità, la concessione facoltativa ad aprire in regime di straordinarietà la Direzione del Centro si riserva di autorizzare l'apertura.

L'ingresso agli uffici del settore, con presidio del personale alla reception, sarà consentito **dal Lunedì al Sabato dalle ore 7,00 alle ore 21,00**, salvo quanto disposto dal regolamento della Galleria Commerciale separatamente disciplinato dalla *Società di Gestione*. Qualsiasi ingresso anticipato o uscita posticipata, rispetto agli orari suddetti, dovranno essere comunicati con almeno 2 giorni di anticipo alla Direzione del Centro; la richiesta, se autorizzata, potrà comportare l'addebito, nei confronti del proponente, dei costi del servizio di presidio.

8.3. – Area Cash and Carry.

In conformità alla disposizione di cui all'articolo 8) del richiamato *Regolamento Immobiliare* gli esercizi commerciali di vendita all'ingrosso, situati nel settore funzionale denominato 'Area Cash and Carry', dovranno obbligatoriamente essere aperti al pubblico dal lunedì al sabato, dalle ore 6,00, alle ore 17,00, con facoltà di anticipare la apertura alle ore 5,00 e posticipare la chiusura alla ore 20,30.

8.4. – Altri.

Gli Istituti Bancari osserveranno gli orari di apertura al pubblico previsti dalla specifica normativa di settore.

8.5. – Disposizioni finali.

Compatibilmente con la disciplina normativa e regolamentare inderogabile dettata dalle competenti Autorità, sarà possibile modificare, anche temporaneamente, gli orari di apertura al pubblico; dette modificazioni saranno decise e comunicate dalla *Società di Gestione* agli *Operatori del Centro Agroalimentare*, tramite lettera circolare, almeno 5 (cinque) giorni prima della data di attuazione della modifica.

ARTICOLO 9 – TARGHE ED INSEGNE

9.1. – Per ciò che attiene all'installazione di targhe, insegne o di altri mezzi pubblicitari sulla facciata dei locali all'interno delle gallerie commerciali e negli accessi privati comunicanti con l'esterno, si rinvia espressamente alle disposizioni che verranno all'uopo emesse dalla *Società di Gestione*.

ARTICOLO 10 – CONDIZIONI DI UTILIZZO DELLE PARTI AD USO PRIVATO

10.1. – Prescrizioni Generali.

10.1.1 – L'utilizzazione dei locali dovrà rispondere alle finalità del *Centro Agroalimentare*. Atteso che il *Centro* è, per sua stessa natura, una aggregazione di attività in cui è l'unitarietà dell'insieme ed il rispetto delle merceologie assegnate a

garantire il buon funzionamento del complesso, si rende indispensabile che ogni singola attività a qualsiasi titolo esercitata all'interno del medesimo *Centro* non subisca nel tempo mutamenti nella classe merceologica tali da alterare negativamente il piano merceologico studiato.

10.1.2. – In relazione a quanto sopra, tutti gli *Operatori* del *Centro Agroalimentare*, in quanto vincolati dal presente *Regolamento*, sono tassativamente obbligati a rispettare le classi merceologiche e la varietà dei prodotti offerti, così come risultanti dal titolo negoziale che abilita ciascuno di essi all'attività.

10.1.3. – La *Società di Gestione* può, insindacabilmente, in occasione della locazione e/o affitto degli esercizi commerciali a nuovi *Operatori*, modificare il piano merceologico vigente, senza che gli altri *Operatori* possano risolvere i propri contratti o pretendere indennizzi di qualsivoglia genere e a qualsivoglia titolo.

10.2. – *Uso dei Locali.*

I locali dovranno essere utilizzati conformemente alla loro destinazione.

10.3. – *Rumori.*

Salvo usi di destinazione ed obblighi legali, è vietata l'installazione di ogni tipo di motore o macchina che con il suo funzionamento superi la normale tollerabilità. In ogni caso l'installazione dovrà essere previamente autorizzata dalla *Direzione del Centro*. Saranno adottate le misure necessarie per impedire ed evitare ogni abuso. Gli apparecchi radio, giradischi, altoparlanti ecc. potranno essere utilizzati all'interno dei locali a condizione che gli effetti acustici non siano avvertiti all'esterno degli stessi.

10.4. – *Sovraccarichi.*

Non potranno collocarsi, ubicarsi o immagazzinarsi oggetti di peso superiore al limite di carico del solaio o muratura, per non comprometterne la stabilità. Sarà inoltre vietato appendere alle pareti interne dei locali oggetti pesanti o comunque superiori alla metà del carico limite che possono sopportare.

10.5. – *Pubblicità interna.*

Salvo diversa disposizione o preventiva autorizzazione rilasciate dalla Direzione, nessuna iscrizione pubblicitaria potrà essere fissata sulla zona esterna delle pareti private, specialmente sulle porte e chiusure particolari.

10.6. – *Obblighi di coordinamento*

Al fine di ottemperare a quanto previsto dalle normative vigenti in materia di sicurezza e tutela della salute sui luoghi di lavoro ed in materia di sicurezza alimentare ogni operatore/conducente del *Centro* ha l'obbligo di coordinare i propri piani di emergenza e di autocontrollo con la *Società di Gestione*, nonché di partecipare, almeno una volta all'anno, agli specifici incontri di aggiornamento. Il mancato rispetto della disposizione suddetta sarà sanzionato ai sensi dell'art. 41 del Regolamento immobiliare.

10.7. - *Obblighi diversi.*

Salvo usi di destinazione ed obblighi legali, è assolutamente vietato impiantare nei locali commerciali cucine. Gli *Operatori* dovranno astenersi dal gettare prodotti corrosivi o infiammabili nei condotti e nelle canalizzazioni ed, in generale, evitare qualsiasi azione che possa danneggiare tali impianti.

10.8. - Opere di modificazioni.

10.8.1. – Tutte le esecuzioni delle opere di adattamento, modifica, finitura, manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree nella disponibilità dei singoli *Operatori* dovranno essere preventivamente autorizzati dalla *Direzione del Centro*, a fronte della presentazione dei seguenti documenti:

- Denuncia di inizio attività (DIA), ove necessaria, al Comune di Guidonia, nonché autorizzazioni e comunicazioni varie del Comune di Guidonia stesso e/o delle autorità competenti;

- progetto esecutivo e verifica strutturale – relazione tecnica e calcoli - (ove richiesto dalla *Direzione del Centro*) del capitolato lavori e materiali, con ogni più opportuna specifica atto a consentire le consequenziali valutazioni;

10.8.2. – Gli *Operatori* saranno tenuti ad apportare al progetto – della cui realizzazione rimarranno comunque esclusivi responsabili – ed ai capitolati (ove richiesti) tutte le modifiche ed adattamenti insindacabilmente richiesti dalla *Direzione del Centro*, nonché a designare la Ditta appaltatrice, che dovrà in ogni caso essere di comprovate capacità tecniche, finanziarie ed organizzative.

10.8.3. – Con la *Direzione del Centro* dovranno altresì essere concordati i tempi ed i modi di esecuzione dei lavori, che dovranno essere tassativamente rispettati.

10.8.4. – Fermo quanto previsto dal comma 10.2 che precede, gli operatori dovranno essere in possesso di tutte le autorizzazioni amministrative richieste *ex lege*, rispettate le norme tecniche ed i regolamenti di sicurezza applicabili, nonché quanto previsto all'articolo 10.10.) che segue.

10.8.5. – Terminati i lavori, descritti nel presente comma 10.8., gli operatori dovranno consegnare copia del progetto, conforme a quanto realizzato, e di tutte le certificazioni previste dalle leggi 10 e 46 del 1990.

10.9. – Manutenzione.

10.9.1. – I titolari di ogni esercizio commerciale, industriale e/o ufficio dovranno mantenere in buono stato di uso e funzionamento i locali, l'accesso e, ove esistenti, le decorazioni e le vetrine.

10.10. – Pulitura.

10.10.1. – La pulitura interna dei locali è a spese, cura e responsabilità degli *Operatori*.

10.10.2. – Gli *Operatori* dovranno mantenere i locali sempre in buono stato di pulizia.

10.10.3. – E' vietato l'uso dei detersivi o prodotti similari di pulizia che emanino odori sgradevoli nei luoghi antistanti le aree in cui i singoli *Operatori* svolgono la propria attività.

10.10.4. – Ai fini del presente articolo e dunque solo nel contesto della regolamentazione e della responsabilità per le operazioni di pulitura, non sono considerate parte di uso privato le zone di esposizione delle merci pertinenti a ciascun esercizio commerciale all'interno delle gallerie commerciali dei settori *Mercato Ortofrutticolo e Mercato Ittico*.

Pertanto, la pulitura di dette aree sarà effettuata a cura della Società *di Gestione*, costituendo servizio comune degli specifici settori funzionali.

10.11. Rifiuti.

10.11.1. – Gli *Operatori* dovranno rispettare, per lo smaltimento dei rifiuti, quanto disposto dal *Regolamento Immobiliare*.

10.11.2. – Fermo quanto disposto dal *Regolamento Immobiliare*, gli *Operatori* del *Mercato Ortofrutticolo* ed *Ittico* dovranno inoltre osservare le seguenti particolari prescrizioni.

Gli addetti dell'azienda incaricata del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti condurranno appositi '*carrelli cassonati*' lungo le gallerie commerciali attraverso i corridoi – indicati in colorazione gialla nelle planimetrie allegate sotto le lettere *H*) ed *I*) al presente *Regolamento* – ed in un unico senso di marcia rotatorio.

Ciascun *Operatore* dovrà collocare i propri rifiuti, previamente diversificati per tipologia e/o genere, all'interno dei predetti carrelli cassonati, rispettando la destinazione di ogni singolo contenitore.

E' fatto divieto, sotto le sanzioni di cui al *Regolamento Immobiliare*, di lasciare rifiuti, di qualsiasi genere, all'interno delle gallerie commerciali.

Le cassette e/o pedane in legno e/o plastica dovranno essere depositate nella parte retrostante di ciascun esercizio commerciale, onde consentirne il prelievo da parte del personale addetto.

Prima della raccolta nei predetti cassonetti, gli *Operatori* del *Mercato Ittico* dovranno altresì raccogliere i rifiuti organici in recipienti impermeabili chiusi, di cui la *Direzione del Centro* si riserva di comunicare la specifica.

10.12. – Vetrine.

10.12.1. – Tutti gli elementi ed accessori esterni dei locali (vetrine, insegne, serrande, ecc.), dovranno essere conservate in ottimo stato al fine di non pregiudicare l'immagine del *Centro Agroalimentare*.

10.12.2. – In particolare, durante l'apertura del *Centro Direzionale* le vetrine degli esercizi commerciali situati nel *Centro* stesso dovranno essere illuminate in tutte le direzioni visibili.

10.13. – Sicurezza antincendio.

10.13.1. - Ogni *Operatore* dovrà obbligatoriamente dotare il proprio negozio degli strumenti ed impianti necessari per la prevenzione degli incendi, in conformità con il sistema generale di sicurezza del *Centro* e con le disposizioni legali, provvedendo ad una revisione periodica del loro funzionamento.

10.13.2. - L'attrezzatura antincendio ed il relativo pannello di comando, saranno visibili ed accessibili.

10.13.3. - Tutti avranno l'obbligo di rispettare ed uniformarsi ai regolamenti che la *Direzione del Centro* potrà dettare nel comune interesse e sicurezza.

10.13.4. – La *Direzione* fornirà una lista di Imprese alle quali i proprietari avranno l'obbligo di rivolgersi per l'installazione e manutenzione dei servizi di sicurezza antincendio.

10.14. – Norme comportamentali e di correttezza commerciale.

10.14.1 - Il comportamento di ogni singolo utente, operatore e/o lavoratore del *Centro Agroalimentare Roma* deve sempre essere improntato sulla massima correttezza commerciale, civile ed etica.

Non sono in alcun modo accettati, e possono determinare l'espulsione dal *Centro*:

- comportamenti ed azioni lesive dell'immagine e del buon nome del *Centro Agroalimentare Roma*;

- frodi commerciali, fiscali e/o alimentari;
- atti di vandalismo e/o di intimidazione;
- mancato rispetto dei regolamenti.

Ogni operatore, lavoratore e/o utente è tenuto, esso stesso, ad impegnarsi per tutelare l'immagine e il buon funzionamento del *Centro*, provvedendo ad informare tempestivamente la Direzione qualora ravvisasse anomalie comportamentali da parte di altri operatori, lavoratori e/o utenti del *Centro*.

La violazione delle disposizioni riportate nel presente comma (10.14) è sanzionabile ai sensi dell'art. 41 del Regolamento Immobiliare.

ARTICOLO 11 – MEZZI DI TRASPORTO E/O TRAINO DELLE MERCI – MOVIMENTAZIONE DELLE MERCI

11.1. - Fermo quanto previsto dall'articolo 7) che precede in ordine all'accesso dei veicoli utilizzati per le forniture, la movimentazione delle merci all'interno dei diversi settori funzionali potrà separatamente disciplinata dalla *Direzione del Centro*.

ARTICOLO 12 – OPERAZIONI DI VENDITA AL DETTAGLIO [Galleria commerciale presso il Centro Direzionale e tutti gli esercizi al dettaglio presenti nell'Area mercato"] E DI VENDITA ALL'INGROSSO [Area Cash and Carry, Mercato Ortofrutticolo ed Ittico]

12.1. – Prescrizioni generali.

Ciascun *Operatore* dovrà gestire l'esercizio commerciale in modo da garantirne la normale operatività mediante un elevato livello di preparazione del personale addetto al pubblico, un adeguato livello di scorte ed il costante riassortimento delle merci e dei servizi destinati alla vendita, il tutto in modo da conservare l'avviamento commerciale derivante dall'inserimento dell'esercizio commerciale nel contesto del *Centro Agroalimentare*.

In modo particolare e a titolo meramente esemplificativo, ciascun *Operatore* sarà obbligato: *aa)* a mantenere l'attività commerciale adeguata agli standards di qualità del *Centro* ed a quelli stabiliti dalla vigente normativa del settore di riferimento anche sotto il profilo igienico-sanitario; *bb)* ad utilizzare per la vendita la totalità delle superfici di vendita autorizzate; *cc)* a tenere l'esercizio commerciale aperto al pubblico nel rispetto dell'orario stabilito; *dd)* ad utilizzare nella propria carta intestata, affianco alla propria denominazione, l'indirizzo del *Centro Agroalimentare*, ma esclusivamente per la durata del contratto ed in relazione all'attività connessa alla gestione dell'esercizio commerciale; *ee)* a fare tutto quanto necessario a mantenere attivo l'esercizio commerciale, inoltre adeguandosi tempestivamente, a propria cura e spese, a tutte le disposizioni impartite dalle *Direzione del Centro*.

E' fatto divieto agli *Operatori* di svolgere le operazioni di vendita al di fuori delle aree adibite a tali attività. In particolare, è tassativamente vietata la vendita nelle zone destinate al parcheggio.

12.2. – Disposizioni particolari

12.2.1. – Centro Direzionale.

Ciascun *Conduttore* della *Galleria commerciale* del Centro Direzionale sarà tenuto a non praticare alcuna delle vendite straordinarie previste dall'art. 15 del Dlgvo 31.03.1998 n. 114, se non previo consenso della *Direzione del Centro*.

12.2.2. – Mercati Ortofrutticolo ed Ittico.

- Nell'esercizio dell'attività di vendita, gli *Operatori* dovranno utilizzare esclusivamente le superfici di vendita consentite senza esporre le merci oltre le strisce gialle che delimitano l'area pertinenziale di ciascun esercizio.

- Nell'area adibita alla vendita, le merci dovranno essere esposte: **(i)** in modo ordinato e funzionale, in ragione della diversa specie, qualità e provenienza; **(ii)** esclusivamente all'interno di contenitori e/o imballaggi a norma di legge; **(iii)** in modo da consentirne l'agevole contrattazione ed asporto da parte degli acquirenti.

- L'attività di esposizione e di vendita della merci non potrà recare intralcio agli altri *Operatori* e/o alla clientela degli stessi. In modo particolare, sarà vietato attirare o tentare di attirare la clientela con rumori e/o grida eccedenti la normale tollerabilità e comunque in modo contrario al decoro e alla sicurezza del *Centro*.

12.2.3. – Operatori Stagionali del Mercato Ortofrutticolo.

Ferme le disposizioni di cui all'art. 10.1.2) che precede, gli *Operatori* stagionali aventi diritto in forza del titolo negoziale che li abilita all'attività nel settore funzionale del *Mercato Ortofrutticolo* potranno svolgere le attività di vendita esclusivamente nelle zone ad essi riservate, avvalendosi degli impianti e dei servizi dello specifico settore e sopportandone, limitatamente al periodo di permanenza, i relativi costi secondo i criteri di ripartizione previsti nel *Regolamento Immobiliare*.

12.3. – Disposizioni finali.

- Salva diversa disposizione della Società di *Gestione*, **le operazioni di vendita all'ingrosso e/o al dettaglio non saranno consentite** all'interno dei seguenti settori funzionali: "Area lavorazione, stoccaggio e frigo"; "Area stoccaggio aggiuntivo"; "Piattaforma logistica"; "Officina Traini"; "Spogliatoi addetti" e "Centro Ingressi".

- La *Società di Gestione* si riserva, in ogni caso, la facoltà di destinare alcune porzioni, all'uopo delimitate, del settore funzionale "Piattaforma logistica", allo svolgimento delle predette operazioni di vendita. In tal caso, sin d'ora, vengono individuate le seguenti zone che dovranno essere utilizzate nel rispetto della funzione a ciascuna di esse assegnata: (a) zona denominata 'PL₁', quale area di vendita; (b) zona denominata 'PL_{1p1}', quale zona di scarico, esclusivamente mediante le banchine ivi ubicate; (c) zone denominate 'PL_{1p2}', quale parcheggio acquirenti.

- Compatibilmente con la vigente normativa in materia, la *Società di Gestione* si riserva altresì il diritto di modificare, in ogni momento ed unilateralmente, in guisa permanente e/o temporanea, la disciplina delle operazioni di vendita di cui al presente articolo 12).

ARTICOLO 13 – SERVIZI

13.1. – Prescrizioni generali.

- Ferme le disposizioni del richiamato *Regolamento Immobiliare*, la *Società di Gestione* si riserva la facoltà di attivare, nell'ambito di ciascun settore funzionale, i servizi di cui ai seguenti articoli. Tali servizi sono svolti o direttamente dalla *Società di Gestione* o da soggetti terzi purchè preventivamente autorizzati e coordinati dal *Gestore* stesso.

- La *Società di Gestione* si riserva altresì l'insindacabile facoltà, in ordine ai servizi che in concreto dovessero essere attivati: **(a)** di provvedere direttamente e/o indirettamente alla loro gestione; ovvero, **(b)** di indicare ai singoli *Operatori* le imprese e/o le aziende cui potranno rivolgersi per l'erogazione del servizio, senza

assumere al riguardo alcuna responsabilità, a qualsiasi titolo; **(c)** di autorizzare uno o più servizi erogati a tariffe non concordate con la *Società di Gestione*;

- Nell' ipotesi *sub (a)* che precede, il costo dei servizi sarà ripartito tra i singoli *Operatori* ai quali il servizio sarà comune, secondo i criteri di cui al richiamato *Regolamento Immobiliare*.

- Nella ipotesi *sub (b)* che precede, viceversa, le tariffe dovranno essere concordate direttamente con l'impresa e/o l'azienda erogatrice del servizio, che, a tal fine, renderà noti i corrispettivi minimi e massimi applicabili per le prestazioni previste.

- Nella ipotesi *sub (c)* che precede, il costo del servizio sarà direttamente sostenuto dai fornitori del servizio stesso.

- In ogni caso, l'espletamento dei servizi dovrà avvenire nell'integrale rispetto delle prescrizioni del presente *Regolamento* nonché del *Regolamento Immobiliare*.

13.2. – Facchinaggio e/o movimentazione delle merci.

La *Società di Gestione* si riserva di attivare un servizio di facchinaggio e/o di movimentazione delle merci.

Gli *Operatori* hanno facoltà di non avvalersi del servizio in epigrafe, ove attivato. In tal caso e comunque nell'ipotesi in cui il servizio non dovesse essere attivato, gli *Operatori* dovranno svolgere l'attività di facchinaggio e/o di movimentazione delle merci con l'ausilio di propri dipendenti, a qualsiasi titolo o, in alternativa, secondo modalità preventivamente autorizzate dal Gestore, purché l'attività di facchinaggio e/o movimentazione delle merci sia inerente esclusivamente all'attività della propria azienda.

In ogni caso, le operazioni di facchinaggio e/o di movimentazione delle merci dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 11) che precede.

13.3. – Rilevazioni statistiche sulle quantità e sui prezzi.

La *Società di Gestione* si riserva di attivare un servizio di rilevazioni ed elaborazioni statistiche, sulla quantità e sui prezzi di vendita dei prodotti contrattati. Dette rilevazioni ed elaborazioni saranno accessibili mediante consultazione dei monitors appositamente predisposti.

Salvo diversa disposizione della *Società di Gestione*, il predetto servizio, se ed in quanto attivato, sarà operante nei seguenti settori funzionali: *Mercato Ortofrutticolo ed Ittico*.

13.4. – Promozione pubblicitaria.

La *Società di Gestione*, si riserva di attivare un servizio di promozione pubblicitaria del *Centro* e/o dei singoli settori funzionali, con l'impiego di personale specializzato e di mezzi adeguati.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Gestore del servizio potrà programmare e predisporre l'attività di promozione pubblicitaria tramite: **(aa)** televisione e/o radio, su reti e/o frequenze nazionali e/o locali; **(bb)** distribuzione di volantini e/o affissione di manifesti e/o di cartelloni pubblicitari nei luoghi consentiti, all'interno e/o all'esterno del *centro*; **(cc)** internet, ovvero ogni altro sistema di informazione multimediale; **(dd)** qualsiasi strumento, mezzo e/o sistema di comunicazione ritenuto idoneo.

I singoli *Operatori* saranno tenuti a fornire la massima collaborazione possibile per il migliore funzionamento del predetto servizio, consentendo, ove richiesti, l'accesso del personale incaricato del servizio stesso all'interno dei locali di vendita per l'effettuazione di riprese fotografiche, cinematografiche e/o televisive e comunque per ogni altra esigenza utile o necessaria.

In ogni caso, la *Società di Gestione* non sarà responsabile per i risultati conseguiti dal predetto servizio, ove gli stessi non dovessero essere positivi.

Salvo diversa disposizione della *Società di Gestione*, il predetto servizio, se ed in quanto attivato, sarà operante in tutto il *Centro*.

13.5. – Controllo e vigilanza igienico – sanitaria.

La idoneità igienico – sanitaria dei prodotti alimentari commercializzati all'interno del *Centro* è garantita dagli *Operatori* in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari tutte vigenti.

La vigilanza igienico – sanitaria sui prodotti alimentari immessi nel *Centro* sarà svolta dalla ASL, che – nell'espletamento delle funzioni e con l'uso dei poteri ad essa attribuiti dalla legge – ne accerterà la conformità alla normativa applicabile in materia.

La *Società di Gestione* metterà a disposizione del predetto Organo di controllo, le parti, gli impianti ed i servizi all'uopo individuati all'interno del *Regolamento Immobiliare*.

Salvo diversa disposizione della *Società di Gestione* il predetto servizio sarà operante nei seguenti settori funzionali: *Mercato Ortofrutticolo* ed *Ittico*.

Gli operatori responsabili della commercializzazione di prodotti alimentari non conformi alle disposizioni di legge vigenti in materia igienico-sanitaria saranno passibili dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 41 del regolamento immobiliare.

13.6. – Cassa dei mercati.

La *Società di Gestione* si riserva di attivare un servizio di cassa centralizzato per la fatturazione e la riscossione degli importi, in ordine alle transazioni commerciali effettuate all'interno del *Centro*; servizio, di cui i singoli *Operatori* potranno facoltativamente avvalersi, alle condizioni e secondo le modalità concordate con il Gestore del servizio stesso.

Salvo diversa disposizione della *Società di Gestione*, il predetto servizio, se ed in quanto attivato, sarà operante nei seguenti settori funzionali: *Mercato Ortofrutticolo* ed *Ittico*.

13.7. – Capacità finanziaria espositiva.

La *Società di Gestione* si riserva di attivare un servizio di verifica della capacità finanziaria degli Acquirenti mediante la richiesta, a ciascuno degli *Operatori*, della propria esposizione creditoria nei confronti dei clienti. Gli *Operatori* che acconsentiranno dovranno necessariamente e preventivamente autorizzare il Gestore, in forma scritta, al trattamento dei dati sensibili raccolti.

Il predetto servizio, se ed in quanto attivato e salvo diverse disposizioni separatamente comunicate dal Gestore, sarà operante in tutti i settori funzionali del Centro Agroalimentare Roma.

13.8. – Disposizioni finali.

Ai sensi del richiamato *Regolamento Immobiliare*, la *Società di Gestione* si riserva insindacabilmente il diritto: **(aa)** di non attivare in concreto i servizi dinnanzi indicati; **(bb)** di modificare, in ogni momento ed unilateralmente, in guisa permanente e/o temporanea, la disciplina dei servizi in concreto attivati; **(cc)** di interrompere e/o sopprimere i servizi in concreto attivati; **(dd)** di istituirne di nuovi. Il tutto, previa tempestiva comunicazione agli *Operatori* interessati, i quali – in nessuna delle delineate ipotesi – potranno vantare diritti e/o avanzare richieste di indennizzo.

ARTICOLO 14 – SANZIONI

14.1. – In caso di inosservanza delle disposizioni di cui al presente *Regolamento Commerciale* si applicherà l'art. 41) del richiamato *Regolamento Immobiliare*.