

# CENTRO AGROALIMENTARE ROMA

## REGOLAMENTO IMMOBILIARE

### PREMESSE

#### ARTICOLO 1 – INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO AGROALIMENTARE

1.1. – E' stato realizzato su porzione di area di complessivi mq 136.000 sita nel comprensorio urbanistico denominato '*Tenuta del Cavaliere*' in Comune di Guidonia (RM) ed identificata nel N.C.T. alla sez. "Marcosimone" Foglio 13, Particelle 156-157-167, il Centro Agroalimentare di interesse nazionale di Roma, denominato '*Centro Agroalimentare Roma*'.

1.2. - Il *Centro Agroalimentare Roma* è articolato in 4 macro aree con un numero complessivo di 13 corpi di fabbrica di differente volumetria destinati a funzioni diversificate e partitamente individuate nel contesto del presente *Regolamento*, con spazi destinati alla vendita all'ingrosso ed al dettaglio, alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ad uffici, officine e servizi nonché aree di utilità comune destinate a viabilità e parcheggi, a zone di carico e scarico, a verde, piazzali e banchine pedonali, unitariamente gestite.

1.3. – Le suddette 4 aree del "*Centro Agroalimentare Roma*" sono rappresentate nella planimetria generale, sotto la lettera 'PG – Tavola 5', nonché nelle planimetrie settoriali (tavole dalla numero 6 alla numero 59) indicate nel successivo art. 1.4. Distinguiamo:

- Area Direzionale;
- Area Cash & Carry ;
- Area mercato;
- Area industriale;

1.4. – Descrizioni e funzioni delle porzioni immobiliari del '*Centro Agroalimentare Roma*'

- *Area Direzionale* - tale area è articolata nei seguenti settori funzionali:

- 1) '*Centro Direzionale*';
- 2) *Casale del Povero*;

1) '*Centro Direzionale*' - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie che si trovano allegate al presente Regolamento sotto le lettere 'CD' [Planimetria Centro Direzionale]: 'CD<sub>1</sub>' [Planimetria Edificio A, Uffici]; 'CD<sub>2</sub>' [Planimetria Edificio B, Uffici]; 'CD<sub>3</sub>' [Planimetria Galleria commerciale]; 'CDp' [Planimetria Parcheggio Generale], 'CDp<sub>Car</sub>' e 'CDp<sub>Car-CARGEST</sub>' [Planimetria Parcheggio riservato]. Detto settore è costituito da un edificio direzionale di circa mq 21.770 disposto su undici livelli, di cui uno interrato, un piano terra adibito a Galleria Commerciale, otto fuori terra riservati ad uso ufficio, una terrazza, oltre ad aree adibite a parcheggi. La Galleria Commerciale comprende una sala congressi, esercizi commerciali, spazi destinati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, banche, uffici postali, nonché parti e servizi di uso comune.

Il Centro Direzionale è destinato principalmente ad accogliere, oltre agli uffici del *Centro Agroalimentare*, uffici di soggetti terzi;

2) *'Casale del Povero'* - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie che si trovano allegate al presente Regolamento sotto le lettere *'CS<sub>1</sub>'* [Planimetria Casale]; *'CSp'* [Planimetria Parcheggio Casale]. Detto settore è costituito da un edificio disposto su due livelli, oltre ad aree adibite a parcheggi.

L'utilizzo del *Casale* sarà individuato dalla *Società di Gestione*.

- *'Area Cash and Carry'* - le porzioni costituenti tale area funzionale sono rappresentate sotto le lettere *'C'* [Planimetria Area Cash and Carry]: *'C<sub>1</sub>'* [Planimetria Bar, Deposito carrelli]; *'C<sub>1</sub> piano primo'* [Planimetria Bar]; *'C<sub>2</sub>'* [Planimetria Uffici, Wc]; *'C<sub>2</sub> piano primo'* [Planimetria Uffici]; *'C<sub>3</sub>'* [Spogliatoi e uffici]; *'C<sub>4</sub>'* [Planimetria Magazzino, centrale termica]; *'C<sub>5</sub>'* [Planimetria Deposito e Vendita]; *'C<sub>5B</sub>'* [Banchina]; *'C<sub>5p1</sub>'* e *'C<sub>5p4</sub>'* [Planimetria parcheggio clientela]; *'C<sub>5p3</sub>'* [Planimetria parcheggio operatori, loro dipendenti e/o collaboratori]; *'C<sub>5p2</sub>'* [Planimetria area carico/scarico]; - costituito da un edificio commerciale di circa 4.840 mq oltre ad aree per carico e scarico merci, magazzini ed aree adibite a parcheggio, nonché parti e servizi di uso comune - è destinato ad accogliere uno o più operatori commerciali per la vendita di prodotti alimentari già confezionati, secondo la tipologia e la varietà di prodotti offerti che saranno stabilite nel titolo negoziale che li abilita all'attività nell'ambito del *Centro*;

- *Area mercato* - tale area è articolata nei seguenti settori funzionali:

- 1) Piattaforma logistica;
- 2) Mercato ortofrutticolo;
- 3) Mercato ittico;
- 4) Bar, diurno e parcheggio lunga sosta attrezzata;
- 5) Centro ingressi;
- 6) Spogliatoi addetti;
- 7) Officina Traini.

1) "Piattaforma logistica" - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie allegate al presente Regolamento sotto le lettere: *'PL'* [Planimetria Piattaforma logistica]; *'PL<sub>1</sub>'* [Planimetria piattaforma provvisoriamente riservata ai produttori] - Questa porzione potrà, anche parzialmente, essere provvisoriamente destinata ai produttori agricoli - *'PL<sub>2</sub>'* [Planimetria ricovero e ricarica motrici]; *'PL<sub>3</sub>'* [Planimetria piattaforma]; *'PL<sub>4</sub>'* [Planimetria Uffici, locale commerciale]; *'PL<sub>1p1</sub>'* [Planimetria area carico/scarico provvisoriamente riservata ai produttori]; *'PL<sub>1p2</sub>'* [Planimetria Parcheggio provvisoriamente riservato ai produttori]; *'PL<sub>3p1</sub>'* [Planimetria area carico/scarico]. Detto settore - costituito da un edificio commerciale di circa mq 12.245 disposto su due livelli, oltre ad aree di carico e scarico merci e parcheggi, magazzini, uffici di direzione del settore, nonché parti e servizi di uso comune - è destinato principalmente alle operazioni di stoccaggio e movimentazione delle merci da parte di *Operatori* appartenenti alla media e grande distribuzione e/o gestori logistici, nonché all'eventuale esposizione e vendita delle merci;

2) *'Mercato Ortofrutticolo'* - tale settore funzionale, articolato in due padiglioni distinti denominati *'Ortofrutta EST'* ed *'Ortofrutta Ovest'*, è rappresentato nelle planimetrie allegate al presente *Regolamento* rispettivamente sotto la lettera *'MO'*

[Planimetria *ORTOFRUTTA*]. In particolare: '*MO<sub>1</sub>*' [Planimetrie nodi centrali piano terra e primo piano]; '*MO<sub>2</sub>*' [Planimetria Gallerie]; '*MO<sub>3</sub>*' [*Planimetrie Box*]; '*MO<sub>1</sub>p<sub>1</sub>*' [Planimetria parcheggio]; '*MO<sub>3</sub>p<sub>2</sub>*' [*Planimetrie* parcheggio clienti]; '*MO<sub>3</sub>p<sub>3</sub>*' [Planimetria Parcheggio operatori, loro dipendenti e/o collaboratori]; '*MO<sub>3</sub>p<sub>1</sub>*' [Planimetria parcheggio carico/scarico merci]. Detto settore - costituito da due edifici commerciali disposti su due livelli per una superficie complessiva di circa 86.626 mq, oltre ad aree di carico e scarico merci e parcheggi, comprendente locali adibiti alla vendita di prodotti ortofrutticoli, spazi destinati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, banche, uffici di direzione del settore, uffici igienico - sanitari, nonché parti e servizi di uso comune - è destinato principalmente ad accogliere una pluralità di operatori commerciali per la vendita di prodotti ortofrutticoli, secondo la tipologia e la varietà di prodotti offerti che saranno stabilite nel titolo negoziale che li abilita all'attività nell'ambito del *Centro*. In via temporanea parte delle gallerie centrali potranno essere utilizzate per le operazioni di vendita dei produttori agricoli;

3) '*Mercato Ittico*' - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie che si trovano allegate al presente Regolamento sotto lettere: '*MI*' [Planimetria MERCATO ITTICO]; '*MI<sub>1</sub>*' [Planimetrie nodo centrali piano terra e primo piano]; '*MI<sub>2</sub>*' [Planimetria *Galleria*]; '*MI<sub>3</sub>*' [Planimetria *Box*]; '*MI<sub>3</sub>p<sub>1</sub>*' [Planimetria banchine]; '*MIp<sub>1</sub>*' [Planimetria Parcheggi carico/scarico merci]; '*MIp<sub>2</sub>*' [Planimetria Parcheggi operatori e clienti]. Detto settore - costituito da un edificio commerciale di circa 19.210 mq disposto su due livelli, oltre ad aree di carico e scarico merci e parcheggi, comprendente locali adibiti alla vendita, spazi destinati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, banche, uffici di direzione del settore, uffici igienico - sanitari, nonché parti e servizi di uso comune - è destinato principalmente ad accogliere una pluralità di operatori commerciali per la vendita di prodotti ittici, secondo la tipologia e la varietà di prodotti offerti che saranno stabilite nel titolo negoziale che li abilita all'attività nell'ambito del *Centro*;

4) '*Bar, diurno e Parcheggio lunga sosta attrezzata*' - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie che si trovano allegate al presente *Regolamento* sotto la lettera '*BDP*' [Planimetria edifici bar, diurno e parcheggio lunga sosta attrezzata]; '*BDPp<sub>1</sub>*', '*BDPp<sub>2</sub>*', '*BDPp<sub>3</sub>*' [Planimetria parcheggi operatori, loro dipendenti e/o collaboratori]. Detto settore - costituito da una porzione del più ampio edificio adibito anche a '*Centro Ingressi*' - sarà destinato ad ospitare i locali adibiti alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, i locali docce ed i relativi servizi igienici, nonché le parti ed i servizi di uso comune, oltre ad aree adibite a parcheggio sia attrezzato che non. In tale settore funzionale è presente anche un'*Officina grandi vettori*' meglio individuata nella planimetria allegata;

5) '*Centro Ingressi*' - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie che si trovano allegate al presente *Regolamento* sotto lettere '*CI*' [Planimetria Centro Ingressi/varchi d'accesso]; '*CI<sub>1</sub>*' [Varchi d'accesso]; '*CIP<sub>1</sub>*' [Planimetria parcheggi operatori, loro dipendenti e/o collaboratori]. Detto settore, costituito da un edificio esterno, oltre ad aree adibite a parcheggio sarà destinato ad ospitare i locali adibiti al servizio di sorveglianza, accoglienza, ed infermeria, nonché le parti ed i servizi di uso comune;

6) '*Spogliatoi addetti*' - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie che si trovano allegate al presente Regolamento sotto lettere: '*S<sub>1</sub>*' [Planimetria Spogliatoi]; '*S<sub>2</sub>*' [Planimetria Galleria] e '*Sp*' [Planimetria Parcheggio] Detto settore - costituito da un edificio commerciale esterno oltre ad

aree adibite a parcheggio, nonché parti e servizi di uso comune - è destinato ad accogliere i locali da adibirsi a spogliatoio e guardaroba, i locali doccia ed i relativi servizi igienici, nonché spazi destinati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

7) '*Officina Traini*' - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie che si trovano allegate al presente Regolamento sotto lettere '*OT<sub>1</sub>*' [Planimetria Officina Traini], '*OT<sub>P</sub>*' [Planimetria Parcheggio]. Detto settore - costituito da un edificio commerciale esterno oltre ad aree adibite a parcheggio, nonché parti e servizi di uso comune - è destinato ad accogliere i locali da adibirsi ad officina per la manutenzione e riparazione di automezzi e veicoli in generale.

- *Area industriale* - tale area, che comprende al suo interno anche una zona per la distribuzione di carburante, è articolata nei seguenti settori funzionali:

I) Area lavorazione, stoccaggio e frigo;

II) Area stoccaggio aggiuntivo;

I) '*Area lavorazione, stoccaggio e frigo*' - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie allegate al presente Regolamento sotto le lettere '*LSF*' [Planimetria Area Lavorazione stoccaggio e frigo]; '*LSF<sub>1</sub>*' [Planimetrie area sala macchine]; '*LSF<sub>2</sub>*' [Planimetrie area celle frigorifere]; '*LSF<sub>3</sub>*' [Planimetria area servizi, uffici, locali tecnici]; '*LSF<sub>4</sub>*' [Planimetria area lavorazione]; '*LSF<sub>5</sub>*' [Planimetria area stoccaggio]; '*LSF<sub>p2</sub>*' [Planimetria area carico/scarico banchina]; '*LSF<sub>B</sub>*' [Banchina]; '*LSF<sub>p3</sub>*' [Planimetria parcheggi operatori]; '*Ai<sub>p</sub>*' [Planimetria parcheggio Area Industriale]. Detto settore è costituito da un unico edificio commerciale di circa 15.318 mq dotato di: aree frigo, suddivise in celle ed anticelle; aree di lavorazione; ampie aree per lo stoccaggio; uffici disposti su due livelli ed ubicati al lato sud ed al lato nord dell'edificio; oltre ad aree esterne ma di pertinenza, per il carico e lo scarico delle merci, aree adibite a parcheggio, nonché parti e servizi di uso comune. L'edificio è destinato ad accogliere uno o più operatori commerciali per la lavorazione, lo stoccaggio, il congelamento e/o la refrigerazione di prodotti alimentari secondo la tipologia e la varietà di prodotti che saranno stabilite nel titolo negoziale che li abilita all'attività nell'ambito del *Centro*;

II) '*Area stoccaggio aggiuntivo*' - le porzioni costituenti tale settore funzionale sono rappresentate nelle planimetrie allegate al presente Regolamento sotto le lettere '*SA*' [Planimetria stoccaggio]; '*SA<sub>1</sub>*' [Planimetria area servizi, uffici, locali tecnici]; '*SAP<sub>2</sub>*' [Planimetria area carico/scarico banchina]; '*SAP<sub>3</sub>*' [Planimetria parcheggi operatori]; '*SA<sub>B</sub>*' [Planimetria banchine]; '*AI<sub>p</sub>*' [Planimetria parcheggio Area Industriale]. Detto settore - costituito da due edifici commerciali esterni di circa 3.330 mq ciascuno (uno dei quali ancora in fase di realizzazione) oltre ad aree per carico e scarico merci, magazzini, parcheggi, nonché parti e servizi di uso comune - è destinato ad accogliere uno o più operatori commerciali per la lavorazione e lo stoccaggio di prodotti alimentari secondo la tipologia e la varietà di prodotti che saranno stabilite nel titolo negoziale che li abilita all'attività nell'ambito del *Centro*;

1.5. - L'intero complesso immobiliare, come dinanzi descritto e planimetricamente rappresentato, costituente nel suo insieme il '*Centro Agroalimentare Roma*', comprensivo di tutti gli impianti e le strutture in esso ricomprese, nonché delle aree antistanti gli ingressi principali e delle relative parti pertinenziali, è di esclusiva proprietà della *CAR Scpa*. che ne ha affidato - secondo le previsioni di cui al successivo art. 5 - l'amministrazione, la gestione, e la direzione

alla *CARGEST Srl*. (nel prosieguo indicata come *Direzione, Società di Gestione* o solamente *Gestore*), cui è stato, altresì, espressamente conferito il potere unilaterale di redazione, deposito, modificazione e/o integrazione del presente *Regolamento Immobiliare*.

## **ARTICOLO 2 – SCOPO DEL REGOLAMENTO**

2.1. – Con il presente *Regolamento* – 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, e ad ogni effetto 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 comune utilità del *Centro* - devono intendersi individuati, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: *aa)* le parti e gli impianti ad uso e servizio comuni a tutti gli *Operatori* del *Centro*, nonché le parti e gli impianti ad uso e servizio comune degli *Operatori* di uno o più settori funzionali; *bb)* le modalità e condizioni di gestione ed utilizzo delle parti e dei servizi indicati *sub aa)*; *cc)* i criteri di ripartizione dei relativi costi; *dd)* più in generale, le regole cui debbono uniformarsi i singoli *Operatori*, sia nei rapporti reciproci che nei rapporti con il *Gestore*; *ee)* le sanzioni connesse all'inadempimento alle prescrizioni regolamentari e le modalità della loro applicazione.

2.2. - Alla *Società di Gestione* è, comunque, riservato il diritto insindacabile di modificare in ogni momento ed unilateralmente, in guisa permanente o temporanea, la destinazione delle parti, degli impianti e dei servizi ad uso comune a tutto il '*Centro Agroalimentare*' ovvero ai singoli settori funzionali e/o le modalità e le condizioni di godimento di dette parti e servizi comuni, da parte dei singoli *Operatori*, i quali, conseguentemente, non potranno vantare alcun diritto e/o avanzare alcuna richiesta di indennizzo. Resta, altresì, fermo il diritto insindacabile della *Società di Gestione* di interrompere e/o sopprimere i servizi in concreto attivati, di modificarne anche temporaneamente la disciplina, nonché 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.

2.3. – Gli *Operatori* che svolgano, a qualsiasi titolo, attività nel '*Centro Agroalimentare Roma*' e che pertanto devono intendersi vincolati all'osservanza del predetto *Regolamento*, dichiarano ad ogni effetto di aver preso atto della coesistenzialità dell'integrale rispetto di tutte le prescrizioni e più in generale del corretto svolgersi dei rapporti tra gli *Operatori* stessi e tra gli *Operatori* ed il *Gestore*, al fine del buon funzionamento del *Centro Agroalimentare* e del raggiungimento degli obiettivi economici e di immagine dello stesso.

## **ARTICOLO 3 – OGGETTO**

3.1. - All'interno del complesso immobiliare denominato '*Centro Agroalimentare Roma*' sono partitamente individuate:

- parti, impianti e servizi di uso comune a tutti gli *Operatori* e/o a tutta la clientela del *Centro Agroalimentare* inteso nel suo insieme;
- parti, impianti e servizi di uso comune agli *Operatori* e/o alla clientela di uno o più settori funzionali in cui il medesimo *Centro Agroalimentare* risulta attualmente suddiviso come da § 1.4) che precede.

3.2. – Parti e servizi di uso comune all'intero '*Centro Agroalimentare Roma*'

3.2.1. – Parti di uso comune

Devono intendersi di 'uso comune' tutte quelle parti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio di tutti gli *Operatori* e/o di tutta la clientela del '*Centro Agroalimentare*', inteso nel suo insieme. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, devono intendersi comuni, ove non ne sia previsto l'uso riservato ad uno o più settori funzionali: *aa*) i piazzali, i camminamenti, le vie d'accesso e più in generale tutte le superfici viarie pedonali e veicolari interne ed esterne, le relative isole spartitraffico ed i marciapiedi; *bb*) le aree adibite a parcheggio o a sosta di veicoli; *cc*) le aree verdi.

Dette parti sono individuate in colorazione gialla nella planimetria che si trova allegata al presente *Regolamento* sotto le lettere 'PG'.

### 3.2.2. – Impianti di uso comune

Devono intendersi di 'uso comune' tutti quegli impianti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio di tutti gli *Operatori* e/o di tutta la clientela del *Centro Agroalimentare*, inteso nel suo insieme. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni: *aa*) l'impianto a circuito chiuso TV e l'impianto antintrusione, comprensivo delle postazioni di controllo; *bb*) l'impianto idrico di distribuzione dell'acqua e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *cc*) le prese d'acqua, le bocche antincendio esterne ed interne, i segnalatori antincendio, gli estintori e, più in generale, tutte le apparecchiature antincendio con le installazioni di controllo e di soccorso; *dd*) il sistema fognario; *ee*) gli impianti elettrici delle parti comuni e le relative componenti elettriche anche di controllo e rilevazione; *ff*) le strutture di illuminazione e decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *gg*) l'impianto di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *hh*) il sistema di recinzione esterna e le cancellate interne; *ii*) il sistema di ingressi elettronici, comprensivo delle postazioni di controllo; *jj*) la segnaletica viaria; *ll*) i contenitori per i rifiuti; *mm*) le insegne esterne del *Centro*.

### 3.2.3.– Servizi di uso comune

Devono intendersi di uso comune tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso di tutti gli *Operatori* del '*Centro Agroalimentare Roma*'. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni – se ed in quanto attivati - i seguenti servizi: *aa*) pulizia e disinfestazione delle parti di uso comune; *bb*) manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti ed impianti di uso comune; *cc*) servizio di Infermeria e pronto soccorso; *dd*) servizio igienico-sanitario; *ee*) servizio di accoglienza; *ff*) sorveglianza interna ed esterna, diurna e notturna; *gg*) gestione e controllo di tutti gli impianti tecnologici di uso comune; *hh*) raccolta e smaltimento rifiuti; *ii*) servizio di promozione e pubblicità del *Centro*; *ll*) direzione ed amministrazione del '*Centro Agroalimentare*'; *mm*) servizio di certificazione di conformità alle disposizioni della l. 626/94 e succ. modif. ed integrazioni.

### 3.3. – Parti e servizi di uso comune ad uno o più aree funzionali.

**Premessa** - Le parti comuni di ciascun settore funzionale sono indicate con il colore arancio nelle planimetrie che si trovano allegate al presente regolamento.

### 3.3.1. 'Area Direzionale'

#### 3.3.1.1 – 'Centro Direzionale'

3.3.1.1.1. - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato 'Centro Direzionale' tutte quelle parti del 'Centro Agroalimentare Roma' destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni: *aa)* la galleria commerciale centrale ed i relativi corridoi di accesso; *bb)* i vani ascensore, i vani scale, i corridoi di servizio, i pianerottoli, gli atrii e gli ingressi; *cc)* i locali guardaroba, gli spogliatoi, i servizi igienici; *dd)* la copertura dell'edificio e le relative strutture di supporto; *ee)* i locali tecnici (sala contatori, sala quadri generale, centrale termica, centrale tecnologica, locale pompe; locale vasca di accumulo; asole di areazione); *ff)* la sala telefoni; *gg)* la *reception*; *hh)* l'ufficio informazioni; *ii)* le uscite di sicurezza e le relative vie di accesso; *ll)* i parcheggi di pertinenza di settore.

3.3.1.1.2. - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato 'Centro Direzionale' tutti quegli impianti del 'Centro Agroalimentare Roma' destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni: *aa)* gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione, nonché le cabine elettriche; *bb)* le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *cc)* l'impianto di collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd)* l'impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee)* l'impianto di diffusione sonora; *ff)* l'impianto di condizionamento/riscaldamento; *gg)* le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; *hh)* gli ascensori; *ii)* le insegne murali; *ll)* gli arredi e le apparecchiature tecniche della sala conferenze (ove non rientri nella disponibilità e/o gestione di un singolo *Operatore*) e dei locali di cui compone; *mm)* gli arredi dei servizi igienici; *nn)* gli arredi e le apparecchiature della sala telefoni; *oo)* gli arredi dell'ufficio informazioni e della *reception*; *pp)* l'impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.1.1.3. - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato 'Centro Direzionale' tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del 'Centro Agroalimentare Roma' dello specifico settore funzionale. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: *aa)* servizio di *reception*; *bb)* manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

#### 3.3.1. 2. – 'Casale del Povero' – Parti, impianti e servizi di uso comune

3.3.1.2.1– Devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato 'Casale del Povero', (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*), tutte le parti e gli impianti destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela nonché i servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione*.

### 3.3.2. – ‘Area Cash and Carry’

3.3.2.1 - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato ‘Area Cash and Carry’ (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutte quelle parti, del ‘*Centro Agroalimentare Roma*’ destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) vani scale, ingressi, atrii, pianerottoli, corridoi di servizio; *bb*) i locali tecnici (sala quadri, sala macchine, centrale termica, ecc.); *cc*) il magazzino carrelli; *dd*) le uscite di sicurezza e le relative vie d’accesso; *ee*) i parcheggi di pertinenza del settore.

3.3.2.2 - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato ‘Area Cash and Carry’ (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quegli impianti del ‘*Centro Agroalimentare Roma*’ destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione, nonché le cabine elettriche; *bb*) le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *cc*) l’impianto di collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd*) l’impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee*) l’impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *ff*) l’impianto di diffusione sonora; *gg*) l’impianto di condizionamento/riscaldamento; *hh*) le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; *ii*) l’impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.2.3 - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato ‘Area Cash and Carry’ (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del ‘*Centro Agroalimentare Roma*’ dello specifico settore funzionale. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: *aa*) servizi di facchinaggio e/o movimentazione merci; *bb*) manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

### 3.3.3. ‘Area mercato’

#### 3.3.3.1. – ‘Piattaforma logistica’

3.3.3.1.1 - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato ‘*Piattaforma logistica*’ tutte quelle parti del ‘*Centro Agroalimentare Roma*’ destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni: *aa*) la galleria commerciale; *bb*) le rampe di accesso alla galleria; *cc*) i vani ascensore, i vani scale, i corridoi di servizio, i pianerottoli, gli atrii e gli ingressi; *dd*) i servizi igienici; *ee*) la copertura dell’edificio e le relative strutture di supporto; *hh*) le uscite di sicurezza e le relative vie di accesso; *ii*) i locali per il caricamento delle batterie dei mezzi di traino merci, laddove non siano riservati ad uso esclusivo di singoli *Operatori*; *ll*) i parcheggi di pertinenza del settore.

3.3.3.1.2 - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato *'Area Grandi Acquirenti'* tutti quegli impianti del *'Centro Agroalimentare Roma'* destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni: *aa)* gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione, nonché le cabine elettriche; *bb)* le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *cc)* l'impianto di collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd)* l'impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee)* l'impianto di diffusione sonora; *ff)* l'impianto di condizionamento/riscaldamento; *gg)* le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; *hh)* gli ascensori e i montacarichi; *ii)* gli arredi dei servizi igienici; *ll)* l'impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.3.1.3. - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato *'Area Grandi Acquirenti'* tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del *'Centro Agroalimentare Roma'* dello specifico settore funzionale. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: *aa)* servizi di facchinaggio e movimentazione delle merci; *bb)* manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

#### 3.3.3.2. – *'Mercato Ortofrutticolo'*

3.3.3.2.1 - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato *'Mercato Ortofrutticolo'* tutte quelle parti del *'Centro Agroalimentare Roma'* destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela, salve le eccezioni di cui al § 3.3.3.2.4. che segue. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni: *aa)* la galleria commerciale centrale ad esclusione dell'area destinata alla esposizione delle merci di pertinenza dei singoli esercizi commerciali; *bb)* la copertura trasparente della galleria centrale e le relative strutture di supporto; *cc)* le rampe di accesso alla galleria; *dd)* i vani ascensore, i vani scala, i corridoi di servizio, i pianerottoli, gli atrii e gli ingressi; *ee)* gli uffici sanitari; *ff)* i servizi igienici; *gg)* i locali tecnici (sala quadri, sala macchine, centrale termica, ecc.); *hh)* le uscite di sicurezza e le relative vie di accesso; *ii)* i parcheggi di pertinenza del settore.

3.3.3.2.2 - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale del *'Mercato Ortofrutticolo'* tutti quegli impianti del *'Centro Agroalimentare Roma'* destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela, salve le eccezioni di cui al § 3.3.3.2.4. che segue. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni: *aa)* gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione, nonché le cabine elettriche; *bb)* le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *cc)* l'impianto di collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd)* l'impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee)* l'impianto di diffusione sonora; *ff)* l'impianto di condizionamento/riscaldamento; *gg)* le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per

lo scarico delle acque; *hh*) gli ascensori; *ii*) le vetrate della Galleria Commerciale; *ll*) i monitor e gli altri elementi dell'impianto di rilevazione ed elaborazione statistica dei prezzi delle merci; *mm*) gli arredi dei servizi igienici; *nn*) l'impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.3.2.3. - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale del '*Mercato Ortofrutticolo*' tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del '*Centro Agroalimentare Roma*' dello specifico settore funzionale, salve le eccezioni di cui al § 3.3.3.2.4. che segue. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: *aa*) servizio di rilevazione ed elaborazione statistica dei prezzi delle merci; *bb*) servizi di facchinaggio e movimentazione delle merci; *cc*) servizio H.A.C.C.P di analisi della qualità degli alimenti; *dd*) manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

3.3.3.2.4. - Le parti, individuate *sub* § 3.3.3.2.1., lett. *ee*), gli impianti individuati *sub* § 3.3.3.2.2., lett. *ll*), nonché la manutenzione, il funzionamento e la pulizia degli stessi; ed i servizi *sub* § 3.3.3.2.3., lett. *aa*), *cc*) non sono da considerarsi di utilità comune per le seguenti categorie di *Operatori*: 1) i gestori di tabaccherie, bar, o, comunque, di locali adibiti alla somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, 2) gli Istituti Bancari, e le altre società di servizi ubicati all'interno del '*Mercato Ortofrutticolo*'. Pertanto, limitatamente ai punti sopra individuati, i suddetti *Operatori* non saranno gravati dalle spese comuni del '*Mercato Ortofrutticolo*' di cui all'art. 32.1.3.

### 3.3.3.3. '*Mercato Ittico*'

3.3.3.3.1. - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Mercato Ittico*' quelle parti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela, salve le eccezioni di cui al § 3.3.3.3.4. che segue. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni: *aa*) la galleria commerciale centrale ad esclusione dell'area destinata alla esposizione delle merci di pertinenza dei singoli esercizi commerciali; *bb*) le rampe di accesso alla galleria; *cc*) le calotte di copertura trasparente della galleria centrale e le relative strutture; *ff*) i portici; *gg*) i vani scale, i vani ascensore, i corridoi di servizio, i pianerottoli, gli atrii e gli ingressi delle aree di uso comune; *hh*) i locali delle celle frigorifere per il sequestro dei prodotti ittici non conformi alle previsioni di legge; *ii*) gli uffici di controllo Asl; *ll*) i servizi igienici; *mm*) i locali tecnici (sala quadri, sala macchine, centrale termica, ecc.); *nn*) le uscite di sicurezza e le relative vie di accesso; *oo*) i parcheggi di pertinenza di settore.

3.3.3.3.2. - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Mercato Ittico*' quegli impianti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela, salve le eccezioni di cui al § 3.3.3.3.4. che segue. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni: *aa*) gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione, nonché le cabine elettriche; *bb*) le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative

componenti; cc) l'impianto di refrigerazione delle celle frigorifere; dd) l'impianto di collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; ee) l'impianto di collegamento al sistema fognario centrale; ff) l'impianto di diffusione sonora; gg) l'impianto di condizionamento/riscaldamento; hh) le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; ii) gli ascensori; ll) le vetrate della Galleria Commerciale; mm) i monitor e gli altri elementi dell'impianto di rilevazione ed elaborazione statistica dei prezzi delle merci; nn) gli arredi dei servizi igienici; oo) l'impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.3.3.3. - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Mercato Ittico*' tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del '*Centro Agroalimentare Roma*' dello specifico settore funzionale, salve le eccezioni di cui al § 3.3.3.3.4. che segue. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: aa) servizio di rilevazione ed elaborazione statistica dei prezzi delle merci; bb) servizi di facchinaggio e movimentazione delle merci; cc) servizio H.A.C.C.P di analisi della qualità degli alimenti dd) manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

3.3.3.3.4. - Le parti individuate *sub* § 3.3.3.3.1., lett. hh), ii), gli impianti individuati *sub* § 3.3.3.3.2., lett. cc), mm), nonché la manutenzione, il funzionamento e la pulizia degli stessi, i servizi *sub* § lett. 3.3.3.3.3., lett. aa),cc) non sono da considerarsi di utilità comune per le seguenti categorie di *Operatori*: i gestori di tabaccherie, bar, o, comunque, di locali adibiti alla somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, gli Istituti Bancari e le altre società di servizi ubicati all'interno del '*Mercato Ittico*'. Pertanto, limitatamente ai punti sopra individuati, i suddetti *Operatori* non saranno gravati da spese comuni del '*Mercato Ittico*' di cui all'art. 32.1.3.3.

#### 3.3.3.4. – 'Bar, Diurno e Parcheggio lunga sosta attrezzato'

3.3.3.4.1. - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Bar, Diurno e Parcheggio attrezzato*' (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutte quelle parti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: aa) gli ingressi, atri, pianerottoli, marciapiedi e corridoi di servizio; bb) i locali tecnici (sala quadri, sala macchine, centrale termica, ecc.); cc) le uscite di sicurezza e le relative vie d'accesso; dd) lo spogliatoio, i servizi igienici ed i locali docce; ee) la sala sosta; ff) i locali di servizio; gg) i parcheggi di pertinenza del settore;

3.3.3.4.2. - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Bar, Diurno e Parcheggio attrezzato*' (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quegli impianti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: aa) gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione, nonché le cabine elettriche; bb) le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; cc) l'impianto di

collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd*) l'impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee*) l'impianto di diffusione sonora; *ff*) l'impianto di condizionamento/riscaldamento; *gg*) le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; *hh*) le apparecchiature di distribuzione di acqua ed elettricità all'interno dell'area parcheggio attrezzata e le relative componenti; *ii*) l'impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.3.4.3. - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Bar, Diurno e Parcheggio attrezzato*' (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del '*Centro Agroalimentare Roma*' dello specifico settore funzionale. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

#### 3.3.3.5. – '*Centro Ingressi*'

3.3.3.5.1. - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato "*Centro Ingressi*" (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutte quelle parti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) gli ingressi, atri, pianerottoli, marciapiedi e corridoi di servizio; *bb*) i locali tecnici (sala quadri, sala macchine, centrale termica, ecc.); *cc*) le uscite di sicurezza e le relative vie d'accesso; *dd*) i servizi igienici; *ee*) i locali di servizio; *ff*) l'Ufficio ricevimento merci; *gg*) i locali di servizio; *hh*) le sale d'attesa; *ii*) l'infermeria; *ll*) i parcheggi di pertinenza del settore.

3.3.3.5.2. - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato "*Centro Ingressi*" (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quegli impianti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione nonché le cabine elettriche; *bb*) le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *cc*) l'impianto di collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd*) l'impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee*) l'impianto di diffusione sonora; *ff*) l'impianto di condizionamento/riscaldamento; *gg*) le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; *hh*) l'impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.3.5.3. - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Bar, diurno e Parcheggio attrezzato*' (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del '*Centro Agroalimentare Roma*' dello specifico settore funzionale. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la

*Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

#### 3.3.3.6. – ‘*Spogliatoi addetti*’

3.3.3.6.1. - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato ‘*Spogliatoi addetti*’ (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutte quelle parti del ‘*Centro Agroalimentare Roma*’ destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) vani scale, ingressi, atri, pianerottoli, corridoi di servizio; *bb*) i locali tecnici (sala quadri, sala macchine, centrale termica, ecc.); *cc*) le uscite di sicurezza e le relative vie d’accesso; *dd*) gli uffici e la sala riunioni; *ee*) parcheggi di pertinenza del settore.

3.3.3.6.2. - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato ‘*Spogliatoi addetti*’ (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quegli impianti del ‘*Centro Agroalimentare Roma*’ destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione, nonché le cabine elettriche; *bb*) le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *cc*) l’impianto di collegamento al sistema idrico le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd*) l’impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee*) l’impianto di diffusione sonora; *ff*) l’impianto di condizionamento/riscaldamento; *gg*) le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; *hh*) l’impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.3.6.3. - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato ‘*Spogliatoi addetti*’ (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del ‘*Centro Agroalimentare Roma*’ dello specifico settore funzionale. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

#### 3.3.3.7. – ‘*Officina Traini*’

3.3.3.7.1. - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato ‘*Officina Traini*’ (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutte quelle parti del ‘*Centro Agroalimentare Roma*’ destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) vani scale, ingressi, atri, pianerottoli, corridoi di servizio; *bb*) il portico; *cc*) i locali tecnici (sala quadri, sala macchine, centrale termica, ecc.); *dd*) le uscite di sicurezza e le relative vie d’accesso; *ee*) gli uffici; *ff*) lo spogliatoio, i servizi igienici ed i locali docce; *gg*) l’area di caricamento batterie ed il relativo deposito; *hh*) i parcheggi di pertinenza del settore.

3.3.3.7.2. - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato *'Officina Traini'* (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quegli impianti del *'Centro Agroalimentare Roma'* destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore e/o della relativa clientela. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti, anche di controllo e rilevazione nonché le cabine elettriche; *bb*) le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *cc*) l'impianto di collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd*) l'impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee*) l'impianto di diffusione sonora; *ff*) l'impianto di condizionamento/riscaldamento; *gg*) le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; *hh*) l'impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.3.7.3. - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato *'Officina Traini'* (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del *'Centro Agroalimentare Roma'* dello specifico settore funzionale. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

#### 3.3.4. *'Area industriale'*

##### 3.3.4.1. *'Area lavorazione, stoccaggio e frigo'*

3.3.4.1.1 - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato *'Area lavorazione, stoccaggio e frigo'*, (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutte quelle parti del *'Centro Agroalimentare Roma'* destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori*. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) vani scale, ingressi, atri, pianerottoli, corridoi di servizio; *bb*) i locali tecnici (sala quadri, sala macchine, centrale termica, ecc.) comuni alle celle frigorifere; *cc*) le uscite di sicurezza e le relative vie d'accesso; *dd*) i parcheggi di pertinenza del settore.

3.3.4.1.2. - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato *'Area lavorazione, stoccaggio e frigo'*, (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quegli impianti del *'Centro Agroalimentare Roma'* destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa*) gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione, nonché le cabine elettriche; *bb*) le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *cc*) l'impianto di collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd*) l'impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee*) l'impianto di diffusione sonora; *ff*) l'impianto di condizionamento/riscaldamento; *gg*) le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; *hh*) il sistema di refrigerazione delle celle frigorifere e le relative componenti; *ii*) le torri evaporative ed i relativi sistemi tecnici; *ll*)

l'impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.4.1.3. - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Area lavorazione, stoccaggio e frigo*' (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del '*Centro Agroalimentare Roma*' dello specifico settore funzionale. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: *aa)* servizi di facchinaggio e/o movimentazione merci; *bb)* manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

#### 3.3.4.2. – '*Area stoccaggio aggiuntivo*'

3.3.4.2.1 - Parti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Area stoccaggio aggiuntivo*' (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutte quelle parti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinate e/o destinande dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa)* vani scale, ingressi, atrii, pianerottoli, corridoi di servizio; *bb)* i locali tecnici (sala quadri, sala macchine, centrale termica, ecc.); *cc)* le uscite di sicurezza e le relative vie d'accesso; *dd)* i parcheggi di pertinenza del settore.

3.3.4.2.2 - Impianti di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Area stoccaggio aggiuntivo*' (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quegli impianti del '*Centro Agroalimentare Roma*' destinati e/o destinandi dalla *Società di Gestione* ad uso e/o servizio degli *Operatori* dello specifico settore. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi di uso comune: *aa)* gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione, nonché le cabine elettriche; *bb)* le strutture di illuminazione e di decorazione delle parti comuni e le relative componenti; *cc)* l'impianto di collegamento al sistema idrico e le relative componenti anche di controllo e rilevazione; *dd)* l'impianto di collegamento al sistema fognario centrale; *ee)* l'impianto di diffusione sonora; *ff)* l'impianto di condizionamento/riscaldamento; *gg)* le grondaie, i pluviali, e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; *hh)* l'impianto di collegamento al sistema di distribuzione del gas/metano e le relative componenti anche di controllo e rilevazione.

3.3.4.2.3 - Servizi di uso comune - devono intendersi di uso comune al settore funzionale denominato '*Area stoccaggio aggiuntivo*' (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un unico *Operatore*) tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dalla *Società di Gestione* e destinati e/o destinandi ad uso degli *Operatori* del '*Centro Agroalimentare Roma*' dello specifico settore funzionale. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per la *Società di Gestione*, devono intendersi comuni, oltre a quelli previsti e disciplinati nel *Regolamento commerciale e dei Mercati*, i seguenti servizi, se ed in quanto attivati: *aa)* servizi di facchinaggio e/o movimentazione merci; *bb)* manutenzione, funzionamento e pulizia di tutte le parti od impianti di uso comune.

## **ARTICOLO 4 – EFFICACIA DEL REGOLAMENTO**

4.1. – 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 nel '*Centro Agroalimentare Roma*', in quanto parte integrante e sostanziale del titolo negoziale che abilita ciascuno di essi nell'attività.

4.2. - 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 della convenzione.

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

4.4. – Ciascuno degli *Operatori*, che svolga attività nel '*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 del *Gestore* e nei confronti degli altri *Operatori* anche per il fatto del terzo.

4.5. – Per quanto non diversamente disposto dalle norme del presente *Regolamento* saranno obbligatoriamente osservate le disposizioni Codice Civile e delle altre leggi e regolamenti della Pubblica Autorità.

## **ARTICOLO 5 – AMMINISTRAZIONE – DIREZIONE DEL CENTRO AGROALIMENTARE**

5.1. - L'amministrazione, la gestione e la direzione del *Centro Agroalimentare* si intendono affidate alla *CarGest Srl*. che designerà altresì la *Direzione del Centro*, il *Comitato di controllo delle spese* e gli altri eventuali Organi di amministrazione e gestione.

5.2. – Per le previsioni relative alla *Direzione del Centro* (nel prosieguo, anche solamente la *Direzione*), al *Comitato di controllo delle spese* (nel prosieguo, anche solamente il *Comitato*) si rimanda agli artt. 39 e 40.1. che seguono.

## **ARTICOLO 6 – CONTROLLI DEGLI ENTI PUBBLICI**

Con riferimento al tipo di attività svolte all'interno del *Centro Agroalimentare Roma*, sono di esclusiva competenza dei seguenti Enti pubblici le sottoelencate attività:

- controllo e vigilanza igienico – sanitaria dei prodotti alimentari commercializzati all'interno del Centro - *A.S.L.*; cfr. art. 13 reg. commerciale;
- controlli sulle etichettature dei prodotti alimentari - *Istituto Nazionale per il Commercio Estero* (ICE);
- prevenzione e repressione delle infrazioni nella preparazione e nel commercio dei prodotti agroalimentari, controllo di qualità sui prodotti in entrata ed in uscita del territorio nazionale, prevenzione e repressione frodi a danno del bilancio dell'Unione Europea - *Ispettorato Centrale Repressione Frodi* (ICRF);
- vigilanza sulla preparazione e commercio dei prodotti agro-alimentari - *Corpo Forestale dello Stato*;
- vigilanza, prevenzione e repressione nel settore ambientale - *Nucleo Operativo Ecologico* (NOE);

- ispezioni igienico-sanitarie sull'intera filiera di produzione e vendita di alimenti - *N.A.S.*;
- controlli alimentari - Comando Carabinieri per la sanità con la qualifica di ispettori sanitari
- vigilanza sui prodotti della pesca - *Guardia costiera*;
- polizia tributaria a contrasto dell'evasione fiscale; prevenzione e repressione alle frodi comunitarie ed agro-alimentari;
- sicurezza ed ordine pubblico - *Polizia di Stato, Arma dei Carabinieri*;
- prevenzione rischi ed incendi - *Corpo dei vigili del fuoco*;
- indagini, interrogazioni, perquisizioni e sequestri finalizzate a verificare la corretta applicazione delle norme in materia di lavoro - *Ispettore del Lavoro*;
- tutela del lavoratore contro i danni derivanti da infortuni e malattie professionali causati dalla attività lavorativa - *Istituto Nazionale di Assicurazione (INAIL)*;
- controllo della circolazione stradale – *Polizia municipale e/o ausiliari del traffico*;

#### **ARTICOLO 7 – ULTERIORI ATTIVITA' DI CONTROLLO**

La *Società di Gestione* si riserva di attivare ulteriori attività di controllo avvalendosi di soggetti qualificati e comunque autorizzati allo svolgimento delle predette attività di controllo.

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

#### **ARTICOLO 8 – ASSEGNAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI AD USO PRIVATO**

8.1 - Gli spazi ad uso privato presenti all'interno del Centro Agroalimentare Roma sono concessi dalla Direzione del Centro agli Operatori interni ed esterni secondo le modalità individuate nel Regolamento Commerciale.

#### **ARTICOLO 9 – ACCESSO AL CENTRO AGROALIMENTARE**

9.1. - L'accesso al '*Centro Agroalimentare Roma*' sarà consentito alle categorie di soggetti e secondo le modalità e le limitazioni di tempo e di orario risultanti dal presente *Regolamento* nonché dal *Regolamento Commerciale e dei Mercati* e/o dalle disposizioni della *Direzione del Centro*. E' fatta, comunque, salva la facoltà degli organi competenti di vietare l'ingresso o comunque di allontanare tutti i soggetti la cui presenza possa considerarsi pregiudizievole alla funzionalità del *Centro Agroalimentare* inteso nella sua totalità.

9.2. - Con le sole esclusioni delle aree funzionali '*Area Direzionale*', '*Area Cash and Carry*' e '*Bar, diurno e parcheggio lunga sosta attrezzato*' di cui ai seguenti § 9.3. e 9.4., l'accesso al *Centro Agroalimentare* dovrà avvenire per il tramite dei varchi elettronici automatizzati del '*Centro Ingressi*' identificati con la lettera 'CI<sub>1</sub>' nella planimetria che si trova allegata sotto la lettera 'PG'. All'uopo, i soggetti autorizzati dalla *Direzione* ad accedere all'interno del *Centro Agroalimentare*, verranno muniti di appositi dispositivi di controllo accesso, differenziati a seconda delle categorie di

appartenenza, ovvero di altri sistemi di ingresso/uscita che verranno stabiliti dalla *Direzione*.

9.3. – Salvo diversa disposizione che dovesse essere adottata dalla *Direzione*, l'accesso all'Area *Direzionale* ed all'Area *Cash and Carry* dovrà avvenire attraverso gli appositi ingressi individuati con le lettere 'α' e 'γ' nella planimetria generale che si trova allegata sotto la lettera 'PG'. Al riguardo, la *Società di Gestione* si riserva di dotare i suddetti accessi di appositi sistemi di ingresso ed uscita automatizzati.

9.4. – Salvo diversa disposizione che dovesse essere adottata dalla *Direzione*, l'accesso all'Area *Mercato* e all'Area *industriale* dovrà esclusivamente avvenire attraverso l'apposito ingresso individuato con la lettera 'β' nella planimetria che si allega sotto la lettera 'PG'.

9.5. – Gli *Operatori* titolari di attività commerciali o di servizio ubicate all'interno del *Centro*, i loro dipendenti, collaboratori e fornitori, potranno tendenzialmente accedere all'interno del *Centro Agroalimentare* nell'intero arco della giornata, compatibilmente con le limitazioni di tempo e di orario che saranno separatamente stabilite dalla *Direzione*.

9.6. – Gli imprenditori agricoli potranno accedere al *Centro* per effettuare le attività di vendita dei prodotti ortofrutticoli (provenienti dal proprio fondo o comunque secondo le modalità indicate dalle normative vigenti) solo dopo essere stati accreditati dal *Gestore* secondo le modalità stabilite dal *Gestore* stesso e comunque solo se assegnatari di spazi adibiti alla vendita.

9.7. – La clientela potrà accedere al *Centro Agroalimentare* esclusivamente nei giorni e negli orari di apertura degli esercizi commerciali secondo le disposizioni che verranno separatamente stabilite dal *Regolamento Commerciale e dei Mercati*, cui si rinvia e, comunque, secondo le prescrizioni della *Direzione*.

9.8. – La *Direzione*, salvo quanto disposto al precedente comma 1, si riserva la facoltà di munire tutti gli *Operatori*, i loro collaboratori e dipendenti a qualsiasi titolo e/o ausiliari, i relativi fornitori, il personale addetto all'attività del *Centro* di apposito 'badge' di ingresso (o di altro strumento equipollente), predisposto secondo le disposizioni della *Direzione* e comunque nel rispetto della normativa vigente. La *Direzione* si riserva la facoltà di distribuire a pagamento detto 'badge', che, in ogni caso, dovrà essere indossato dai predetti soggetti, all'interno del *Centro*, in modo visibile ed esibito, unitariamente ad un documento di riconoscimento, a semplice richiesta del personale della *Società di Gestione* e/o di altra società da quest'ultima incaricata. Il *Gestore*, si riserva altresì di adottare tutti i provvedimenti più opportuni per allontanare i soggetti non autorizzati.

9.9. – I dispositivi di controllo accesso ed i badges di ingresso sono di proprietà della *Società di Gestione* nonché strettamente personali e non cedibili; in caso di smarrimento o furto gli assegnatari di tali dispositivi dovranno presentare alla *Società di Gestione* le relative denunce fatte alle autorità competenti. La violazione delle disposizioni del presente comma comporterà la facoltà del *Gestore* di sospendere la validità dei dispositivi e dei badges suddetti.

## **ARTICOLO 10 – ORARI DI APERTURA DEL CENTRO AGROALIMENTARE**

10.1. - Scopo precipuo del '*Centro Agroalimentare Roma*' è quello di essere aperto ai soggetti autorizzati il maggior tempo possibile nel rispetto delle leggi al

riguardo. Pertanto, il *Centro Agroalimentare* sarà funzionante ininterrottamente tutti i dodici mesi dell'anno.

10.2. – Le modalità e le limitazioni di tempo e di orario di apertura degli esercizi e degli uffici ubicati all'interno del *Centro Agroalimentare* saranno separatamente disciplinate dalla *Direzione del Centro* e, limitatamente agli aspetti commerciali, dal '*Regolamento Commerciale e dei Mercati*'.

10.3. – Compatibilmente con le norme vigenti, sarà possibile, in occasione di festività o ricorrenze particolari, modificare temporaneamente gli orari di apertura al pubblico; dette modificazioni saranno decise e comunicate dal *Gestore*, tramite lettera circolare, almeno cinque giorni prima della data di attuazione della temporanea modifica o non appena deliberato dall'Autorità competente.

## **ARTICOLO 11 – CHIUSURA TEMPORANEA DEL CENTRO AGROALIMENTARE**

11.1. – La *Direzione del Centro Agroalimentare*, per cause di forza maggiore e motivi d'ordine pubblico, avrà il potere di chiudere temporaneamente il *Centro*, alcuni suoi settori funzionali, ovvero alcune zone, sino a quando non sarà rimosso l'ostacolo o ragione che ne avrà determinato il provvedimento.

11.2. – Parimenti, la *Direzione* potrà chiudere parte o tutte le superfici comuni all'intero *Centro* ovvero ad uno o più settori funzionali, per eseguire lavori od opere di riparazione o di modifica con preavviso agli interessati di almeno quindici giorni, fatto salvo il caso di interventi eccezionali.

## **ARTICOLO 12 – TARGHE ED INSEGNE**

12.1. – Al fine di mantenere nel complesso un aspetto unitario e decoroso tutto ciò che è suscettibile di influire – direttamente e/o indirettamente – sull'estetica del *Centro Agroalimentare*, dovrà essere sottoposto all'approvazione della *Direzione del Centro*. In particolare, sarà necessaria l'autorizzazione della *Direzione del Centro* per l'installazione di insegne, targhe o di altri mezzi pubblicitari fissi, visibili dall'esterno, con particolare riguardo alla loro collocazione e caratteristiche.

12.2. - Nessuna targa od insegna potrà essere apposta all'esterno, nelle zone di uso comune e sulla facciate degli edifici del *Centro Agroalimentare*, fatto salvo quanto previsto dagli accordi contrattuali tra la *Proprietà* ed i singoli conduttori, affittuari o comodatari.

12.3. – Per le stesse ragioni, dovranno essere sempre approvati dalla *Direzione*, al fine di garantirne l'uniformità, il tipo, il materiale ed il colore di eventuali tende, tendaggi o quant'altro possa essere apposto sulle vetrate, vetrine o finestre degli immobili, da parte degli *Operatori*.

12.4. – 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*.

12.5. – Sono, in ogni caso, vietati:

- i tubi fluorescenti, salvo che involucrati; dovranno inoltre essere dissimulati i trasformatori, disgiuntori e reattanze e sempre e comunque nel pieno rispetto della normativa antincendio.
- le insegne: di carta, con movimenti o adesivi, illuminazione intermittente, vibrante, fosforescente o rotatoria così come le insegne che senza essere alimentate elettricamente siano composte da lettere luminose o riflettenti.

## ARTICOLO 13 – RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

13.1. - Gli *Operatori* del *Centro* saranno obbligati a rispettare il presente *Regolamento* e le successive norme che lo completeranno e ne saranno parte integrante, attivandosi per facilitare l'esecuzione di tutte quelle opere che saranno svolte nel comune interesse e contribuendo alla salvaguardia dell'immagine e del buon nome del *Centro Agroalimentare* pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 41 del presente regolamento.

13.2 – Limitatamente agli *Operatori* dei settori funzionali “*Mercato Ortofrutticolo*” e “*Mercato ittico*” si prescrive quanto segue:

- *Obbligo trasmissione documentazione societaria* – tutti gli *Operatori* titolari di attività commerciali sono obbligati a trasmettere entro il mese di maggio di ogni anno l'ultimo bilancio approvato, una visura camerale e la tipologia dei prodotti commercializzati all'interno del *Centro Agroalimentare Roma*;

- *Obbligo trasmissione documentazione attinente l'attività commerciale* - al fine di consentire al *Gestore* di attivare un servizio di rilevazione statistico sulla quantità e sui prezzi di vendita dei prodotti contrattati, - così come descritto all'art. 13.3 del reg. commerciale – gli *Operatori* sono obbligati a fornire al *Gestore*, qualora richiesti, i dati attinenti alle contrattazioni commerciali. Al riguardo, gli utenti saranno obbligati alla massima collaborazione, volendo altresì fornire tutti gli elementi di valutazione richiesti dal *Gestore*, ivi compresi tutti gli atti ed i documenti relativi alle transazioni effettuate.

I dati, in tal guisa raccolti, verranno trattati secondo le disposizioni vigenti in materia di riservatezza. In particolare, la raccolta e la pubblicazione dei dati per analisi statistiche, le rilevazioni sulla qualità percepita, le ricerche e le sperimentazioni avverranno sempre in forma anonima.

- *Obbligo di comunicazione preventiva per variazioni della compagine societaria* - gli *Operatori* sono obbligati a comunicare, preventivamente e in forma scritta, alla *Società di Gestione* qualsiasi cambiamento che riguardi la società e il proprio personale; in particolare:

- cambio denominazione sociale, forma giuridica o cessazione della propria attività aziendale;
- cambio legale rappresentante;
- cessione quote limitatamente a quote non di maggioranza.
- variazioni della qualifica e/o del ruolo aziendale degli intestatari dei badges.

- *Obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione per variazioni compagine societaria* - gli operatori devono richiedere preventivamente l'autorizzazione in forma scritta alla *Società di Gestione*, motivando la richiesta e fornendo una informativa dettagliata dell'azienda acquirente le quote o il ramo d'azienda, nei seguenti casi:

- qualora l'attività di trasferimento di quote sociali comporti un cambiamento negli equilibri aziendali (attribuzione di nuove maggioranze);
- cessione o affitto di ramo d'azienda;
- cambio di titolarità del contratto: l'autorizzazione sarà concessa solo in caso di trasformazione della società ma con il mantenimento dello stesso numero di partita IVA.

13.3. – In caso di inosservanza delle disposizioni contenute nell'art. 13.2. che precede, gli *Operatori* dei settori funzionali “*Mercato Ortofrutticolo*” e “*Mercato ittico*” dovranno immediatamente restituire i badges di ingresso alla *Società di*

*Gestione*. In caso contrario e a seconda della gravità dell'inosservanza, il *Gestore* avrà la facoltà di applicare le sanzioni di cui all'art. 41 del presente regolamento.

13.4. – Gli *Operatori* saranno responsabili delle azioni od omissioni dei loro preposti e subalterni.

13.5. - In generale, gli *Operatori* dovranno comportarsi in modo che il decoro, l'ordine, la pulizia, la sanità e la sicurezza del *Centro Agroalimentare* siano rispettate e conservate. A tal fine si attiveranno per il buon funzionamento degli impianti privati che la *Direzione del Centro* avrà la facoltà di ispezionare.

13.6. - In caso di mancata manutenzione o rispetto delle regole del decoro del *Centro*, la *Direzione* potrà surrogarsi al contravventore per l'esecuzione di quanto necessario con addebito dei relativi costi e previa messa in mora con raccomandata con avviso di ricevimento da inviare otto giorni prima.

13.7. - In caso di lite tra gli *Operatori*, la *Direzione* potrà utilizzare i suoi poteri per la salvaguardia dei diritti relativi all'immobile e per il rispetto delle norme di funzionamento.

#### **ARTICOLO 14 – ANIMALI**

14.1. - Non potranno essere introdotti nell'intero *Centro Agroalimentare* animali vivi ad eccezione di quelli destinati alla vendita all'interno del '*Mercato Ittico*'.

14.2. - È consentito l'accesso dei cani di ausilio ai non vedenti.

#### **ARTICOLO 15 – MATERIE PERICOLOSE**

Non potranno essere introdotte nel *Centro Agroalimentare* materie pericolose, nocive, infiammabili, e comunque tutte quelle vietate dalla legge o che richiedano particolari precauzioni o esclusioni dalle polizze assicurative contro i rischi da incendio stipulate a copertura del *Centro*.

### **CONDIZIONI DI USO**

#### **a) Condizioni generali d'uso**

#### **ARTICOLO 16 – PREMESSA GENERALE**

16.1. - Le disposizioni che seguono sono volte a regolamentare le condizioni d'uso di tutte le parti, gli impianti ed i servizi di utilità comune sia al *Centro Agroalimentare* inteso nel suo insieme, sia ai singoli settori funzionali di cui si compone. L'ambito di applicabilità delle stesse, deve, pertanto, intendersi in senso necessariamente generale e, come tale, vincolante tutti gli *Operatori* che, a qualsiasi titolo, esercitino la propria attività all'interno del '*Centro Agroalimentare Roma*';

#### **ARTICOLO 17 – PARTI DI USO COMUNE**

17.1. - Ciascun *Operatore* del *Centro* avrà il libero uso delle parti di uso comune conformemente alla loro destinazione e nel rispetto dei diritti degli altri occupanti.

17.2. – Ciascun *Operatore* del *Centro* è tenuto a fare un uso appropriato delle parti comuni, ed in particolare a non utilizzare o fare utilizzare per scopi diversi le vie d'accesso e/o di servizio, i piazzali, i camminamenti e quanto altro, e sono

tenuti a rispondere, anche per il fatto del terzo, dei danneggiamenti che dovessero per qualsiasi ragione derivarne.

17.3. - Negli spazi ad uso comune gli *Operatori* non potranno: *aa)* lasciare ingombri di qualsiasi genere; *bb)* esporre mezzi, macchinari e/o prodotti; *cc)* collocare tavoli, sedie, ripiani e quant'altro per l'esercizio diretto e/o indiretto della propria attività; *dd)* effettuare volantaggi o altre attività promozionali di qualsiasi natura. Il tutto salvo autorizzazione scritta della *Direzione del Centro*.

## **ARTICOLO 18 – ATTIVITA' NON PERMESSE**

18.1. - Nelle zone di uso comune sono vietate la vendita esterna, il commercio ambulante, la mendicizia, la distribuzione di pubblicità, i discorsi pubblici e le dimostrazioni politiche e, più in generale, ogni atto che possa arrecare danno anche potenzialmente al decoro ed alla sicurezza del *Centro*.

18.2. - Nessun *Operatore* potrà occupare o bloccare le vie d'accesso e di transito e la *Direzione del Centro* avrà la facoltà di rimuovere macchine e/o materiali che non rispetteranno tale divieto ponendo a carico del contravventore le spese relative.

18.3. - L'accesso ed il transito all'interno dei fabbricati di ogni singolo settore funzionale sarà possibile solamente a piedi o - laddove ne sia consentito l'utilizzo - con mezzi gommati manuali ovvero alimentati elettricamente destinati al trasporto e/o traino delle merci o al trasporto promiscuo. La disciplina di utilizzo dei suddetti mezzi di trasporto e/o traino delle merci sarà prevista, per quanto di ragione, all'interno del *Regolamento Commerciale e dei Mercati*.

18.4. - È fatto espresso divieto di accedere e/o transitare all'interno dei fabbricati di ogni singolo settore funzionale, con veicoli dotati di motore alimentati da carburante di qualsiasi natura o genere.

18.5. - I mezzi di traino e/o trasporto, laddove ne sia consentito l'impiego, dovranno essere utilizzati in guisa tale da non arrecare intralcio alla libera circolazione ed al normale svolgimento delle attività all'interno del singolo settore e, comunque, nel rispetto delle norme di sicurezza tutte vigenti.

## **ARTICOLO 19 – VIABILITA' E PARCHEGGI**

19.1. – Gli *Operatori*, i loro dipendenti e collaboratori, nonché i fornitori, i clienti, gli addetti del *Centro* potranno transitare con i propri veicoli (esclusivamente se gommati) su tutta la rete viaria interna del *Centro*.

19.2. – L'uso delle strade interne dovrà essere tale da non arrecare danno o intralcio al comune utilizzo e dovrà, comunque, avvenire nel rispetto delle norme di circolazione interna che verranno dettate dalla *Direzione del Centro* e più in generale alle norme del codice della strada.

19.3. - Le zone adibite a parcheggio saranno utilizzabili dagli *Operatori*, dai loro dipendenti, collaboratori, nonché fornitori e dalla clientela dell'intero *Centro*, secondo le regole che saranno separatamente stabilite. La *Direzione* si riserva in ogni caso la facoltà di disporre la rimozione forzata dei veicoli che sosterranno al di fuori degli spazi consentiti, con addebito delle relative spese al contravventore.

19.4. – Compatibilmente con tali regole, la *Direzione del Centro*, in casi particolari, potrà autorizzare e riservare una zona del parcheggio, che risultasse a tal fine disponibile, per i mezzi degli occupanti, ai quali sarà addebitato pro-quota il

relativo costo di gestione. In difetto di espressa e preventiva autorizzazione, il parcheggio non potrà in alcun modo essere utilizzato dal personale.

19.5. – In ogni caso, le aree adibite a parcheggio non potranno essere utilizzate per la sosta dei veicoli di traino delle merci manuali ovvero alimentati elettricamente.

19.6 – La violazione delle disposizioni del presente articolo comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 41 che segue.

## **ARTICOLO 20 – ELEMENTI E SERVIZI COMUNI**

20.1. – Gli *Operatori* che svolgano a qualsiasi titolo attività nel *Centro Agroalimentare Roma* sono obbligati - salva diversa ed espressa disposizione derogatoria della *Direzione* - ad avvalersi, inscindibilmente, di tutti i servizi comuni che fossero in concreto attivati dalla *Direzione* del *Centro* e/o dal *Gestore*, corrispondendone il corrispettivo, secondo le modalità appresso indicate.

20.2. – E' fatto divieto ai singoli *Operatori* di predisporre autonomamente e/o privatamente servizi, anche se aggiuntivi rispetto a quelli già previsti e/o in concreto attivati all'interno del *Centro Agroalimentare*, salvo preventiva autorizzazione scritta della *Direzione* e/o del *Gestore*.

20.3. - Gli elementi e gli impianti comuni dovranno essere utilizzati conformemente alla loro destinazione nel pieno rispetto delle norme tecniche, dei regolamenti e decisioni della *Direzione del Centro*. Non è consentito alcun intervento che possa pregiudicare la struttura, la conformazione architettonica e l'estetica del *Centro*. È fatto inoltre divieto di modificare, anche parzialmente, le opere di recinzione e confinazione.

20.4. - Ogni intervento realizzato in violazione della presente norma, dovrà essere interamente rimosso a cura e spese del contravventore, salvo, in ogni caso, l'irrogazione delle sanzioni di cui appresso.

20.5. - Gli *Operatori* utilizzeranno gli impianti uniformandosi alle limitazioni tecniche e con l'obbligo di non infastidire o danneggiare gli altri occupanti.

## **ARTICOLO 21 – USO DEI CORRIDOI DI SERVIZIO**

21.1. - L'utilizzazione dei corridoi sarà regolamentata dalla *Direzione del Centro*.

21.2. - Gli *Operatori* saranno obbligati ad attivarsi per facilitare la realizzazione di tutte quelle attività che saranno di interesse dei corridoi di servizio.

## **ARTICOLO 22 – LOCALI TECNICI**

Salvo diversa ed espressa disposizione derogatoria, l'accesso all'interno dei locali tecnici dei vari settori funzionali (a titolo esemplificativo, sala quadri, centrali termiche, centrale tecnologica, ecc.) che non siano nella disponibilità esclusiva di uno o più *Operatori*, sarà consentito esclusivamente al Personale del *Centro Agroalimentare* (o al personale autorizzato dal *Gestore*), per lo svolgimento delle attività di gestione, controllo e manutenzione sia ordinarie che straordinarie. Pertanto, per ragioni di sicurezza, è fatto espressamente divieto agli *Operatori*, ai loro dipendenti o collaboratori a qualsiasi titolo, nonché alla clientela di accedere ai suddetti locali.

## **ARTICOLO 23 – MANUTENZIONE**

23.1. - La *Direzione del Centro* gestirà la manutenzione delle parti e degli impianti comuni del *Centro Agroalimentare* e dei singoli settori funzionali di cui si compone, avvalendosi o meno dell'opera di imprese specializzate e disciplinandone modalità ed orari.

23.2. - Gli *Operatori* sono tenuti a consentire che, all'interno dei locali posti nella loro disponibilità, si proceda a constatazioni e controlli necessari per la manutenzione di parti e/o impianti di uso o servizio comune e che, qualora necessario, si proceda alla esecuzione dei relativi lavori. Gli *Operatori* sono inoltre tenuti a consentire l'introduzione e la apposizione, all'interno dei predetti locali, di scale, ponteggi e quant'altro necessario allo svolgimento dei lavori medesimi, nonché il transito del personale addetto per il tempo strettamente necessario. Il tutto senza diritto di indennizzo a qualsivoglia titolo.

## **ARTICOLO 24 – PULIZIA**

24.1. - La *Direzione del Centro* gestirà la pulizia delle parti comuni all'intero *Centro* ed ai singoli settori funzionali avvalendosi o meno di imprese specializzate e disciplinandone modalità ed orari.

24.2. – Per i lavori di pulizia interna ed esterna dei singoli esercizi, come per ogni altra attività di manutenzione, gli *Operatori* non potranno usare le parti di uso comune come deposito di materiali, rifiuti o simili. In caso di inosservanza, la *Direzione* è espressamente autorizzata a procedere unilateralmente allo sgombero, a tutte spese e rischio del contravventore.

## **ARTICOLO 25 – SICUREZZA E SORVEGLIANZA**

25.1. – La *Direzione del Centro* regolerà il servizio di sicurezza e sorveglianza, avvalendosi di imprese specializzate con pieno e totale esonero della *Società di Gestione* da ogni responsabilità. Gli *Operatori* dovranno facilitare tale compito permettendo al personale di sorveglianza l'accesso ai loro locali durante l'ora di apertura ed avranno l'obbligo di rispettare i regolamenti e porre in essere tutte quelle precauzioni per la sicurezza comune. La *Società di Gestione* non risponde, in ogni caso, di qualsiasi evento pregiudizievole possa riguardare gli *Operatori*.

25.2. – Al fine di assicurare la massima sicurezza alle persone, al complesso immobiliare, agli impianti, alle attrezzature ed alle attività insediate nel *Centro Agroalimentare*, viene altresì stabilito quanto segue.

25.3. – Le uscite di sicurezza, i relativi accessi, le aree che dovessero contenere i sistemi antincendio e più in generale tutte le parti di uso comune dovranno essere sempre tenute libere da qualunque oggetto ingombrante per garantire il pronto intervento in caso di necessità. L'utilizzo dell'acqua del sistema antincendio per finalità diverse da quelle all'uopo predisposte sarà sanzionato ai sensi dell'art. 41 del presente regolamento.

25.4. – Gli *Operatori* saranno ritenuti responsabili di qualsiasi danno arrecato agli impianti di sicurezza anche per fatto o colpa dei propri dipendenti o collaboratori a qualsiasi titolo

25.5. - Gli *Operatori* non dovranno gettare prodotti corrosivi o infiammabili nelle tubature.

25.6. – Gli *Operatori* sono tenuti a comunicare alla *Direzione del Centro* qualsiasi guasto, anomalia, inconveniente o violazione delle norme di condotta, da essi riscontrata nelle parti e negli impianti comuni.

## **ARTICOLO 26 – RIFIUTI**

26.1. – Salve le specifiche disposizioni che potranno essere previste dal *Regolamento Commerciale e dei Mercati* per i settori funzionali del '*Mercato Ortofrutticolo*' e del '*Mercato Ittico*', con riferimento allo scarico dei rifiuti, tutti gli *Operatori* dovranno avvalersi degli appositi contenitori per la raccolta differenziata situati negli spazi all'uopo predisposti. Non saranno consentiti depositi o accumuli di rifiuti al di fuori degli spazi adibiti per la raccolta. Il trasporto dei rifiuti, dalle aree in cui i singoli *Operatori* svolgono la propria attività, al luogo di raccolta, dovrà essere effettuato di norma prima dell'apertura e/o dopo la chiusura della *Galleria commerciale* al pubblico; eventuali trasporti che si rendessero necessari – esclusivamente per cause eccezionali - durante gli orari di apertura al pubblico, dovranno essere effettuati senza arrecare intralcio allo stesso. E' rigorosamente vietato utilizzare od ingombrare altre zone di uso comune per tale scarico.

26.2. – Ciascun *Operatore* dovrà collocare i propri rifiuti, previamente diversificati per tipologia e/o genere, all'interno dei contenitori per la raccolta differenziata rispettando la destinazione di ogni singolo contenitore.

26.3. - I rifiuti liquidi o umidi dovranno essere raccolti in recipienti impermeabili chiusi. Non potranno mai essere inceneriti i rifiuti all'interno del *Centro Agroalimentare*.

26.4. – I rifiuti che per dimensioni, quantità o natura siano tali da non poter essere collocati all'interno degli appositi contenitori, saranno trasportati e smaltiti al di fuori del *Centro Agroalimentare* a cura e spese degli *Operatori* interessati, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia ambientale.

26.5. – l'inosservanza delle disposizioni di cui a commi precedenti sarà sanzionata ai sensi dell'art. 41 del presente *Regolamento*.

### **b) condizioni particolari d'uso**

## **ARTICOLO 27 – PREMESSA GENERALE**

Le disposizioni che seguono – da ritenersi integrative di quelle relative alle condizioni generali d'uso - sono volte a regolamentare in via specifica le condizioni d'uso di taluni ben individuati impianti, servizi e/o parti di utilità comune ad uno o più settori funzionali del *Centro Agroalimentare*. L'ambito di applicabilità delle stesse, deve, pertanto, intendersi riferito a tutti quegli *Operatori* che, a qualsiasi titolo, possano avvalersi dei suddetti impianti, servizi o parti.

## **ARTICOLO 28 – SISTEMA DI CONDIZIONAMENTO/RISCALDAMENTO**

28.1. - Ogni *Operatore* sarà obbligato a collegare il proprio impianto con la rete generale di condizionamento/riscaldamento (se ed in quanto ne venga disposta l'attivazione), ad eccezione per quei settori e/o locali per i quali la *Direzione* abbia previsto (o prevedrà) mezzi diversi.

28.2. - In caso di modifiche delle condizioni termiche del locale, l'occupante dovrà informarne la *Direzione del Centro*, modificando di conseguenza il proprio impianto in modo da non alterare l'equilibrio termico del settore di spettanza.

28.3. – La *Direzione del Centro* potrà fornire un elenco di imprese omologate alle quali l'occupante avrà, salvo diversa ed espressa disposizione, l'obbligo di rivolgersi per ogni necessità tecnica.

28.4. - La *Direzione del Centro* regolerà l'utilizzazione dell'impianto generale nelle zone di uso comune ed in quelle oggetto di locazione quando l'indebita utilizzazione pregiudicherà il normale funzionamento delle zone di uso comune.

## **ARTICOLO 29 – IMPIANTO DI DIFFUSIONE SONORA**

Salvo diversa disposizione, nei settori funzionali ove ne è prevista l'installazione, l'impianto di diffusione sonora sarà utilizzato per ragioni di servizio e, dunque, per la diffusione di annunci, comunicazioni, informazioni e quant'altro possa essere di utilità agli *Operatori* ed alla clientela del *Centro*.

## **ARTICOLO 30 – ASCENSORI**

Nei settori funzionali ove ne è prevista l'installazione, gli ascensori non potranno essere utilizzati come montacarichi, ma esclusivamente per il trasporto di persone entro i limiti di peso consentiti e nel rispetto delle norme d'uso e di sicurezza tutte vigenti.

## **ARTICOLO 31 – SERVIZI DI FACCHINAGGIO E MOVIMENTAZIONE MERCI**

31.1. - La *Direzione del Centro* potrà gestire i servizi di facchinaggio e movimentazione merci (se ed in quanto attivati) dei settori funzionali per i quali ne è contemplata l'esistenza, avvalendosi o meno dell'opera di imprese specializzate.

31.2. - Gli orari, i tempi, i luoghi e le modalità di svolgimento delle operazioni di facchinaggio e movimentazione merci (se ed in quanto attivati) saranno stabiliti all'interno del *Regolamento Commerciale e dei Mercati*. In ogni caso, le predette operazioni dovranno essere eseguite in guisa tale da non arrecare disturbo od impedimento alla circolazione e/o allo svolgimento delle altre attività del Settore o, più in generale, del *Centro* e, comunque, nell'assoluto rispetto delle altrui esigenze e con piena responsabilità dei singoli *Operatori* per ogni eventuale danno arrecato.

## **SPESE**

### **ARTICOLO 32 – SPESE COMUNI GENERALI**

32.1. – Sono considerate spese comuni generali le seguenti due tipologie:

#### **33.1.2 – Tipologia A:**

- le spese afferenti alla gestione ed al funzionamento delle parti, degli impianti e dei servizi comuni meglio individuati e disciplinati all'art. 3) § 3.2.1., 3.2.2. e 3.2.3. che precedono, oltre a quelli che potranno essere istituiti e attivati in futuro;

- le spese derivanti dalle attività necessarie per la rappresentanza ed il migliore funzionamento del *Centro Agroalimentare*;
- le polizze assicurative delle zone ed elementi comuni;
- gli oneri per la gestione e l'amministrazione del *Centro Agroalimentare*, compresa la *Direzione del Centro*.

Tutte le spese riconducibili alla suddetta tipologia A del presente comma verranno ripartite pro quota tra tutti i singoli *Operatori* del *Centro Agroalimentare* secondo gli indici di determinazione previsti dal successivo art. 33, comma 1;

### 32.1.3. – **Tipologia B:**

- **B<sub>1</sub>: le spese comuni peculiari a ciascun settore funzionale;**
- **B<sub>2</sub>: le spese a consumo comuni a ciascun settore funzionale:** sono disciplinate all'art. 34 che segue.

#### **Tipologia B<sub>1</sub>**

Tutte le spese a seguire riconducibili alla suddetta **tipologia B<sub>1</sub>** verranno ripartite pro quota tra tutti i singoli *Operatori* del *Centro Agroalimentare* dello specifico settore funzionale, secondo gli indici di determinazione previsti dal successivo art. 33, comma 2.

##### 32.1.3.1 'Area Direzionale'

- 'Centro Direzionale' – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato '*Centro Direzionale*', non contabilizzate nella tipologia A, il servizio di accoglienza nonché i servizi che potranno essere attivati nel futuro.

- 'Casale del Povero' – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato 'Casale del Povero' le spese non contabilizzate nella tipologia A, attualmente non presenti in tale settore, ma che potranno essere attivate nel futuro.

##### 32.1.3.2. 'Area Cash and Carry' – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari all'area funzionale denominata '*Area Cash and Carry*' (ove questo non rientri nella disponibilità esclusiva di un singolo *Operatore* le spese non contabilizzate nella tipologia A, attualmente non presenti in tale settore, ma che potranno essere attivate nel futuro.

##### 32.1.3.3. 'Area mercato'

- 'Piattaforma logistica' – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato '*Piattaforma logistica*' le spese non contabilizzate nella tipologia A, attualmente non presenti in tale settore, ma che potranno essere attivate nel futuro.

- 'Mercato Ortofrutticolo' – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato '*Mercato Ortofrutticolo*', le spese non contabilizzate nella tipologia A e salve le eccezioni di cui all'art. 3) § 3.3.3.2.4. che precede, i servizi di infermeria nonché i servizi che potranno essere attivati nel futuro.

- 'Mercato Ittico' – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato *'Mercato Ittico'*, non contabilizzate nella tipologia A e salve le eccezioni di cui all'art. 3) 3.3.3.3.4 che precede i servizi di infermeria nonché i servizi che potranno essere attivati nel futuro.

- *'Bar, Diurno e Parcheggio lunga sosta attrezzato'* – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato *'Bar, diurno e parcheggio lunga sosta attrezzato'* (ove questo non rientri nella esclusiva disponibilità di un singolo *Operatore*) le spese non contabilizzate nella tipologia A, attualmente non presenti in tale settore, ma che potranno essere attivate nel futuro.

- *'Centro Ingressi'* – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato *'Centro Ingressi'* (ove questo non rientri nella disponibilità esclusiva di un singolo *Operatore*) le spese non contabilizzate nella tipologia A, attualmente non presenti in tale settore, ma che potranno essere attivate nel futuro.

- *'Spogliatoi addetti'* – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato *'Spogliatoi'* (ove questo non rientri nella disponibilità esclusiva di un singolo *Operatore*) le spese non contabilizzate nella tipologia A, attualmente non presenti in tale settore, ma che potranno essere attivate nel futuro.

- *'Officina Traini'* – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato *'Officina Traini'* (ove questo non rientri nella disponibilità esclusiva di un singolo *Operatore*) le spese non contabilizzate nella tipologia A, attualmente non presenti in tale settore, ma che potranno essere attivate nel futuro.

- 32.1.3.4 – *'Area industriale'*

- *'Area lavorazione, stoccaggio e frigo'* – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato *'Area lavorazione, stoccaggio e frigo'* (ove questo non rientri nella disponibilità esclusiva di un singolo *Operatore*), non contabilizzate nella tipologia A, la manutenzione e la gestione della Centrale Frigo nonché i servizi che potranno essere attivati nel futuro.

- *'Area stoccaggio aggiuntivo'* – Spese comuni

Sono considerate spese comuni peculiari al settore funzionale denominato *'Area stoccaggio aggiuntivo'* (ove questo non rientri nella disponibilità di un singolo *Operatore*) le spese non contabilizzate nella tipologia A, attualmente non presenti in tale settore, ma che potranno essere attivate nel futuro.

## **ARTICOLO 33 – INDICI DI DETERMINAZIONE DELLE SPESE COMUNI GENERALI – Tipologie A e B<sub>1</sub>**

**33.1 - Tipologia A:** tali spese saranno addebitate in ragione della superficie dei locali di ogni singolo *Operatore* - quale risultante dalle tabelle millesimali che si trovano allegate al presente *Regolamento* sotto le lettere 'TM' - ponderata secondo indici correttivi separatamente dettagliati ed allegati sotto la lettera 'IC' Pertanto, la quota parte di spettanza di ciascun *Operatore* sarà calcolata con le seguenti formule:

$$C_{SF} = C_T * \frac{M_{SF}}{M_T}$$

dove  $C_{SF}$  = costi comuni per settore funzionale  
 $C_T$  = costi generali  
 $M_{SF}$  = Millesimi del settore funzionale  
 $M_T$  = Millesimi totali

$$C_A = C_{SF} * \frac{M_A}{M_{TSF}}$$

dove  $C_A$  = **costo a carico del singolo Operatore**  
 $M_A$  = Millesimi attribuiti al singolo Operatore  
 $M_{TSF}$  = Millesimi totali del settore funzionale

33.2 - **Tipologia B<sub>1</sub>**: tali spese saranno addebitate in ragione della superficie dei locali di ogni singolo *Operatore* - quale risultante dalle tabelle millesimali del settore funzionale che si trovano allegate al presente *Regolamento* sotto la lettera 'TM' - ponderata secondo indici correttivi separatamente dettagliati ed allegati sotto la lettera 'IC'. Pertanto, la quota parte di spettanza di ciascun *Operatore* sarà calcolata con la seguente formula:

$$C_B = C_{SF} * \frac{M_B}{M_{TSF}}$$

dove  $C_B$  = **costo a carico del singolo Operatore**  
 $M_B$  = Millesimi attribuiti al singolo Operatore  
 $M_{TSF}$  = Millesimi totali del settore funzionale

## ARTICOLO 34 - INDICI DI DETERMINAZIONE DELLE SPESE COMUNI GENERALI

### – Tipologia B<sub>2</sub>: SPESE A CONSUMO

34.1. – Sono considerate spese a consumo, **tipologia B<sub>2</sub>**; le spese di consumo di acqua, elettricità e gas/metano di tutto il Centro Agroalimentare e quindi, sia generali, che afferenti ai singoli settori funzionali e/o individuali. Tali spese, ove non presenti specifici apparati di rilevamento a consumo, verranno calcolate in ragione della superficie dei locali di ogni singolo *Operatore* e dalle tabelle millesimali, allegate al presente *Regolamento* sotto la lettera 'TM', ponderate secondo indici correttivi separatamente dettagliati ed allegati sotto la lettera 'IC';

34.2. – La *Società di Gestione* si riserva, di autorizzare l'installazione di specifici sistemi di rilevazione a consumo di acqua, energia elettrica e gas/metano con riferimento ad ogni singolo esercizio operante all'interno del '*Centro Agroalimentare*'.

34.3. - In caso di guasto, avaria, o comunque di mancato funzionamento dei predetti specifici sistemi di rilevazione dei consumi, la *Società di Gestione* procederà ad una ricostruzione 'storica' dei consumi secondo criteri tecnici oggettivi e rigorosi che saranno separatamente indicati.

## ARTICOLO 35 – ADDEBITO SPESE – DISPOSIZIONE GENERALE

Le spese comuni generali, le spese relative ai singoli settori funzionali e quelle di consumo di acqua, energia elettrica e gas/metano così come disciplinate e ripartite dagli articoli che precedono, saranno addebitate pro quota ad ogni singolo *Operatore* del *Centro Agroalimentare* secondo due distinti criteri qui di seguito disciplinati:

- addebito in preventivo;
- addebito in consuntivo.

## **ARTICOLO 36 – ADDEBITO IN PREVENTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO**

36.1. - Salvo il primo esercizio finanziario che decorrerà dalla data di attivazione del *Centro Agroalimentare* sino al 31.12.2002, tutti gli altri esercizi avranno inizio il 1° gennaio di ogni anno e saranno chiusi il 31 dicembre dello stesso anno.

36.2. - Relativamente al primo ed al secondo esercizio, l'ammontare complessivo delle spese come sopra individuate, da addebitarsi pro quota ad ogni singolo *Operatore* secondo i criteri precedentemente indicati, sarà determinato, secondo una previsione necessariamente di stima, all'interno di ogni singolo titolo negoziale che abilita ciascun *Operatore* all'esercizio della specifica attività all'interno del *Centro*.

36.3. – Fatte salve le diverse disposizioni contenute all'interno di ciascun titolo negoziale, relativamente al terzo esercizio di attività, e così per gli esercizi di volta in volta successivi, le spese di pertinenza di ogni singolo *Operatore* verranno addebitate in misura pari al 95% del consuntivo approvato nell'esercizio precedente.

36.4. – All'inizio di ogni esercizio, la *Società di Gestione* comunicherà a ciascun *Operatore*, a mezzo lettera raccomandata, l'ammontare delle quote dovute a preventivo così come risultanti dalla ripartizione effettuata secondo i criteri precedentemente illustrati.

36.5. - Ogni *Operatore* verserà alla *Società di Gestione*, con cadenza mensile, gli oneri di sua pertinenza, determinati come sopra, entro un termine massimo di dieci giorni dalla data di scadenza del mese di riferimento.

## **ARTICOLO 37 – ADDEBITO IN CONSUNTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO**

37.1. - Al termine di ogni esercizio, la *Società di Gestione* provvederà alla redazione ed approvazione del Consuntivo di spesa, sottoponendolo nel termine di sessanta giorni alla certificazione da parte del *Comitato di controllo delle spese* e successivamente comunicandolo entro trenta giorni ai singoli *Operatori* a mezzo lettera raccomandata.

37.2. - Le spese risultanti dal Consuntivo di spesa, regolarmente certificato, verranno addebitate pro quota ad ogni singolo *Operatore* secondo i criteri di ripartizione precedentemente indicati. La documentazione resterà a disposizione di ciascun *Operatore* che ne farà richiesta presso la *Segreteria* del *Centro*.

37.3. – La *Società di Gestione* comunicherà a ciascun *Operatore* a mezzo lettera raccomandata, l'ammontare delle quote dovute a consuntivo.

37.4. - Ogni *Operatore* verserà alla *Società di Gestione*, gli oneri di sua pertinenza, determinati come sopra, entro un termine massimo di dieci giorni dalla data di comunicazione del Consuntivo.

## **ARTICOLO 38 – ALTRE DISPOSIZIONI**

38.1. – L'*Operatore* che alla scadenza stabilita non abbia provveduto al pagamento degli oneri di sua pertinenza, come sopra individuati, è costituito in mora senza necessità di intimazione, per il solo fatto del mancato rispetto della scadenza stessa.

38.2. - In deroga all'art.1193 cod. civ., la *Società di Gestione* avrà facoltà di imputare qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del singolo *Operatore*,

indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni dell' *Operatore* medesimo, con precedenza agli interessi maturati ed alle sanzioni dovute a norma delle prescrizioni che seguono.

38.3. - Il ritardo nel pagamento delle quote dovute comporterà l'obbligo del versamento, a favore della gestione comune, degli interessi di mora ad un saggio annuo pari al tasso ufficiale di sconto vigente al momento del verificarsi dell'inadempimento maggiorato di tre punti, ed in ogni caso, non inferiore al tasso legale.

38.4. - Gli *Operatori* non potranno mai pretendere riduzioni delle spese per i servizi, anche in caso di mancato utilizzo in tutto o in parte. Inoltre, non potranno ritardarsi i pagamenti per nessuno motivo, neanche per difetti di funzionamento.

38.5. - Per patto espresso tra la *Società di Gestione* e tutti gli *Operatori* che, a qualsiasi titolo, svolgano attività nel *Centro Agroalimentare*, il presente *Regolamento* ed il Consuntivo di spesa regolarmente approvato dal *Gestore* e certificato dal *Comitato di controllo delle spese*, costituiranno elementi di prova idonei ai sensi dell'art. 633 e ss. c.p.c. all'instaurazione, presso le sedi competenti, di procedimento monitorio finalizzato al conseguimento delle somme dovute dall'*Operatore* inadempiente.

## NOMINE E FUNZIONI

### ARTICOLO 39 – DIREZIONE DEL CENTRO - NOMINA E FUNZIONI

39.1. - Le funzioni di *Direzione del Centro* competono all'Organo amministrativo della *Società di Gestione*.

39.2. - La *Società di Gestione* avrà, a titolo meramente enunciativo, i seguenti compiti, oltre a quelli già previsti nei singoli articoli del presente *Regolamento*:

- assicurare l'esecuzione delle disposizioni dei regolamenti del *Centro Agroalimentare*;
- far rispettare i regolamenti amministrativi, in ragione della destinazione dei locali con particolare riguardo a quelli sulla sicurezza ed ordine pubblico;
- predisporre e riscuotere le quote delle spese comuni;
- adottare i provvedimenti di chiusura totale o parziale del *Centro*;
- applicare le sanzioni secondo le prescrizioni che seguono;
- assicurare il corretto funzionamento di tutti i servizi di interesse comune;
- curare e favorire le buone relazioni tra i singoli *Operatori* all'interno del *Centro*;
- coadiuvare nello studio del comportamento della clientela del *Centro*;
- coordinamento attività del *marketing* e della comunicazione del *Centro*.

### ARTICOLO 40 – ORGANI DI GESTIONE - NOMINE E FUNZIONI

#### 40.1 – *Comitato di Controllo delle Spese*

40.1.1. - Il *Comitato* avrà il compito di provvedere: *aa)* ad esaminare la documentazione contabile e ad accertarne la regolare tenuta; *bb)* a certificare la regolarità dei consuntivi di spesa ed a verificarne la corrispondenza con i documenti di spesa e con le scritture contabili.

Detto *Comitato* sarà composto da n. 3 membri effettivi e n. 3 supplenti. I componenti del *Collegio* saranno scelti tra professionisti appartenenti all'Ordine dei Dottori Commercialisti e Revisori Contabili. Un membro del Comitato di Controllo delle spese può essere proposto dal Comitato Operativo (rif. art. 5 del reg. commerciale).

40.1.2. - Nell'espletamento delle proprie funzioni, il *Comitato di controllo delle spese* agirà in piena e totale autonomia rispetto alla *Società di Gestione del Centro*.

40.1.3. - Il *Comitato di controllo delle spese* sarà nominato direttamente dalla *Società di Gestione*.

40.1.4. - La retribuzione dei membri del *Comitato* sarà fissata con l'atto di nomina da parte del *Gestore* che ne fisserà anche la durata. In mancanza, essa sarà pari al compenso minimo previsto dalla legge.

## ALTRE DISPOSIZIONI

### ARTICOLO 41 – SANZIONI

41.1. – Nel caso di inosservanza, da parte degli *Operatori* e/o dei soggetti del cui fatto gli stessi *Operatori* sono tenuti a rispondere, di ciascuna delle prescrizioni di cui al presente *Regolamento* darà luogo all'applicazione, da parte del *Gestore*, salvo ogni ulteriore eventuale azione civile o penale, delle seguenti penalità, di gravità crescente, correlate al numero di volte in cui, l'*Operatore*, dovesse contravvenire il presente regolamento e/o dovesse reiterare violazioni già riscontrate:

aa) richiamo verbale;

bb) diffida scritta;

cc) applicazione di penale ricompresa tra un minimo di € 50,00= (Euro cinquanta/00) ed un massimo di € 500,00= (Euro cinquecento/00). In caso di contravvenzione al presente Regolamento in forma continuativa e in considerazione della gravità della trasgressione, suscettibile di danneggiare l'immagine e la funzionalità complessiva del *Centro Agroalimentare*, la penale sarà di € 200,00= (Euro duecento/00) moltiplicato per i giorni della trasgressione. In ogni caso, è fatto salvo il diritto del *Gestore* e/o della Proprietà al risarcimento del maggior danno, eccetto diverse disposizioni impartite dallo stesso *Gestore*;

41.1.1. – Le penali descritte alla lettera cc) del comma 1 devono intendersi annualmente indicizzate in ragione della variazione dei prezzi alla produzione industriale accertata dall'Istat nell'anno precedente. Dette penali verranno applicate dalla *Direzione del Centro*, in quanto all'uopo delegata, previa contestazione scritta a mezzo telegramma o raccomandata a.r. all'interessato con l'indicazione del termine per il pagamento. Il destinatario della penale potrà produrre per iscritto le proprie controdeduzioni entro cinque giorni dalla ricezione della contestazione stessa. Qualora il termine di scadenza coincidesse con una data festiva, esso sarà automaticamente rinviato al giorno feriale immediatamente successivo. Copia del telegramma o della raccomandata di contestazione munita dell'avviso di ricevimento, nonché delle controdeduzioni scritte dell'interessato dovrà essere depositata presso

la segreteria della *Direzione del Centro* che ne attesterà l'avvenuto deposito e rilascerà idonea ricevuta.

41.1.2. - La mancata o tardiva contestazione da parte dell'interessato comporterà l'irrogazione della sanzione che acquisirà pertanto carattere definitivamente vincolante e, come tale, inoppugnabile. Ai fini della ritualità della contestazione, farà fede l'attestazione della *Segreteria* che accerterà: a) la data di ricezione della contestazione; b) la mancata o tardiva controdeduzione alla data di scadenza prevista.

41.1.3. – Trascorso inutilmente il termine di pagamento citato al comma 1.1 del presente articolo, la validità del badge di ingresso del soggetto interessato è sospesa e resterà tale fino alla data del pagamento della sanzione dovuta senza che ciò comporti la restituzione del denaro.

41.1.4. - Per patto espresso, copia del presente *Regolamento*, unitamente a copia della lettera di contestazione ed a copia della attestazione rilasciata dalla *Segreteria* della mancata o tardiva controdeduzione, costituiranno prova scritta ai sensi dell'art. 633 e ss. c.p.c. ai fini dell'ottenimento del decreto ingiuntivo per il recupero degli importi delle sanzioni pecuniarie non pagate.

41.2. - La *Società di Gestione*, qualora dovesse ravvisare gravi violazioni dei Regolamenti Immobiliare e commerciale del *Centro*, sentito il parere del Comitato Operativo di cui all'art. 5 del regolamento commerciale ha, inoltre, la facoltà di applicare direttamente le seguenti sanzioni, di intensità crescente, correlate all'importanza del comportamento deviante:

dd) chiusura temporanea dell'attività svolta per un periodo massimo di 10 giorni di effettiva attività del Centro e/o contestuale sospensione della validità del badge di ingresso;

ee) chiusura temporanea dell'attività svolta per un periodo fino a tre mesi e/o contestuale sospensione della validità del badge di ingresso.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo costituiscono gravi violazioni del regolamenti del *Centro* e comportano l'applicazione delle sanzioni del presente comma 41.2 le seguenti irregolarità:

- qualsiasi azione contro il buon nome e decoro del *Centro*;
- frodi commerciali a danno della clientela e/o degli altri *Operatori*.;
- vendita di prodotti alimentari non conformi alle disposizioni di legge vigenti in materia igienico - sanitaria;
- diffusione di notizie non corrispondenti al vero lesive dell'immagine del Centro;
- attività di sublocazione non autorizzata;
- opere di modificazione non autorizzate;
- inosservanza dell'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione per variazioni della compagine societaria di cui all'art. 13.2. del presente regolamento;
- danni arrecati all'altrui proprietà;
- procurare l'interruzione di pubblico esercizio;
- inattività prolungata, non autorizzata dal Gestore, all'interno degli spazi assegnati dal Gestore stesso;
- atti di vandalismo e/o intimidazione;

41.2.1 - Il provvedimento di chiusura temporanea dell'esercizio commerciale non esonera il soggetto interessato all'adempimento di tutte le obbligazioni contrattualmente assunte ivi compresa la corresponsione del canone e degli oneri accessori. Il provvedimento di sospensione o annullamento del badge di ingresso non comporta la restituzione del denaro.

41.3. - In caso di contestazione ritualmente formulata ai sensi dei commi che precedono, verrà attivato, per la risoluzione della controversia insorta in ordine alla applicazione delle penali di cui al presente articolo, un procedimento arbitrale irrituale secondo le modalità di cui al seguente art. 42.

## **ARTICOLO 42 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA E REGOLAMENTO DI ARBITRATO**

42.1. - Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine alla applicazione delle penali di cui all'art. 41 che precede sarà devoluta alla decisione di un *Arbitro* unico irrituale, che viene sin da ora designato nella persona del Dott. Davide Ciccarone (*Arbitro*) ovvero nella persona del Dott. Luca Valentinotti (*Arbitro supplente*) ed accettato da tutti gli Operatori che svolgano, a qualsiasi titolo, la propria attività nel Centro Agroalimentare.

42.2. - La controversia verrà sottoposta alla decisione dell'*Arbitro supplente* ogni qualvolta l'*Arbitro*, come dinnanzi designato, non dovesse o fosse impossibilitato ad accettare l'incarico, ovvero sussistessero a termini di legge legittimi motivi di astensione e/o di ricusazione. Nella eventualità in cui né l'*Arbitro* designato, né l'*Arbitro supplente* dovessero accettare l'incarico, ovvero sussistessero per entrambi, a termini di legge, legittimi motivi di astensione e/o ricusazione, l'*Arbitro* sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Roma, previo ricorso della parte più diligente.

42.3. - Il procedimento arbitrale avrà automaticamente inizio con il tempestivo deposito presso la *Segreteria* della *Direzione* del *Centro Agroalimentare* - ove le parti eleggono sin da ora legale domicilio - delle controdeduzioni a cura della parte interessata, salvo che la *Direzione* non comunichi il proprio intento di rinunciare alla applicazione della sanzione, in ragione delle motivazioni addotte dal soggetto interessato.

42.4. - Il procedimento si svolgerà senza formalità di procedura in un'unica udienza che sarà fissata dall'*Arbitro* entro due giorni dalla sua accettazione e che si svolgerà entro tre giorni dalla comunicazione di detta udienza alle parti, mediante avviso affisso presso la *Segreteria* del *Centro*. L'udienza arbitrale si terrà presso i locali della *Segreteria* del *Centro Agroalimentare* o in altro luogo insindacabilmente fissato dall'*Arbitro*, purché all'interno della città di Roma, ove è fissata la sede dell'arbitrato stesso.

42.5. - All'udienza di comparizione, l'*Arbitro*, espletato il tentativo di conciliazione, ascolterà in contraddittorio le parti e/o i loro patrocinatori e consulenti designati ed istruirà la causa con ogni mezzo appropriato atto ad accelerarne la definizione. Dell'udienza verrà redatto processo verbale, a cura della *Segreteria*, che sarà sottoscritto dall'*Arbitro*, dalle parti e/o dai loro rappresentanti, patrocinatori e consulenti e da ogni altra persona che avrà preso parte, a qualsiasi titolo, all'udienza medesima.

42.6. - La decisione sarà resa dall'*Arbitro* unico in via equitativa entro e non oltre due giorni dall'udienza e sarà dalle parti espressamente ritenuta non

impugnabile, avendo carattere sostitutivo della loro volontà ed in quanto tale integralmente accettata dalle stesse.

42.7. – Con la pronuncia, l'*Arbitro* provvederà altresì su tutte le spese di funzionamento dell'arbitrato, comprensive del compenso spettante all'arbitro e delle spese di Segreteria che si intendono sin d'ora liquidate, nella misura forfetaria di €. 150,00 (Euro centocinquanta/00), oltre accessori di legge.