

**“rettifica/integrazioni”
alla perizia depositata R.G.E. 2/2021 Tribunale di Lanciano**

- Dove erroneamente citata, la Particella n° 55 (Foglio n° 9 Catasto Terreni di Rocca San Giovanni) è sostituita dalla Particella n° 4044 (Foglio n° 9 Catasto Terreni di Rocca San Giovanni - Ente Urbano).

- Ad integrazione di quanto riportato a pag. 6 della Relazione, altra ipotesi di accesso alle unità immobiliari eseguite del Parco Commerciale in Rocca San Giovanni, partendo dalla Strada a Sud, contempla l'attraversamento delle Particelle n° 511 (Foglio n° 9 Catasto Terreni di Rocca San Giovanni - Ente Urbano), 38 (Foglio n° 9 Catasto Terreni di Rocca San Giovanni - Ente Urbano) e 4141 (Foglio n° 9 Catasto Fabbricati di Rocca San Giovanni - Aree Urbane F/1).

- In riferimento alle Particelle estranee alla procedura esecutiva, che attorniano il Parco Commerciale di Rocca San Giovanni, o sono interne ad esso ed il cui attraversamento rende possibile l'accesso alle unità immobiliari eseguite, in base al reperito Regolamento condominiale (allegato in calce e che si esorta a visionare integralmente), resta specificato quanto segue:

Art. II, Comma 1) “gli atri di ingresso, la galleria, le scale ed i pianerottoli di collegamento tra i piani, i locali igienico-sanitari per il pubblico”, “i parcheggi destinati al pubblico, con annessi marciapiedi, viabilità, segnaletica orizzontale e verticale, sia di proprietà privata sia convenzionati e/o da convenzionare al Comune”, “il verde e le alberature” sono parti destinate ad uso comune degli operatori del centro commerciale;

Art. VII, Comma 6) “per quanto attiene l'utilizzo degli spazi comuni, in particolare del porticato e del parcheggio per il pubblico, viene stabilito che esso non comprende il diritto di occupare tali spazi, stabilmente o meno, o di farne un uso difforme da quella che risulta essere la loro naturale e normale destinazione”;

Art. VII, Comma 9) “la Direzione regolamerterà l'uso dei parcheggi e aree di uso comune stabilendo anche eventuali oneri sull'utilizzo di essi”;

Art. XXII, Comma 2) “i singoli operatori commerciali, i loro dipendenti e le persone delle quali essi sono tenuti comunque a rispondere a norma di legge, potranno accedere al Centro Commerciale e quindi alle singole unità di competenza, esclusivamente nell'orario che sarà stabilito dalla Direzione, nelle varie zone”;

Art. XXIV, Comma 1) “la Direzione identifica una porzione di parcheggio esclusiva nella quale gli operatori commerciali e loro dipendenti dovranno parcheggiare gli automezzi personali”;

Art. XXIV, Comma 2) “è fatto pertanto assoluto divieto agli stessi di utilizzare le altre porzioni di parcheggio in quanto esclusivamente riservate alla clientela”.

- Infine, nessuna informazione aggiuntiva, rispetto a quanto specificato in Relazione, si può rendere circa diritti e oneri condominiali, per le motivazioni riportate già in Risposta 11 (pag. 37).

RE-CONTRATTO
originale



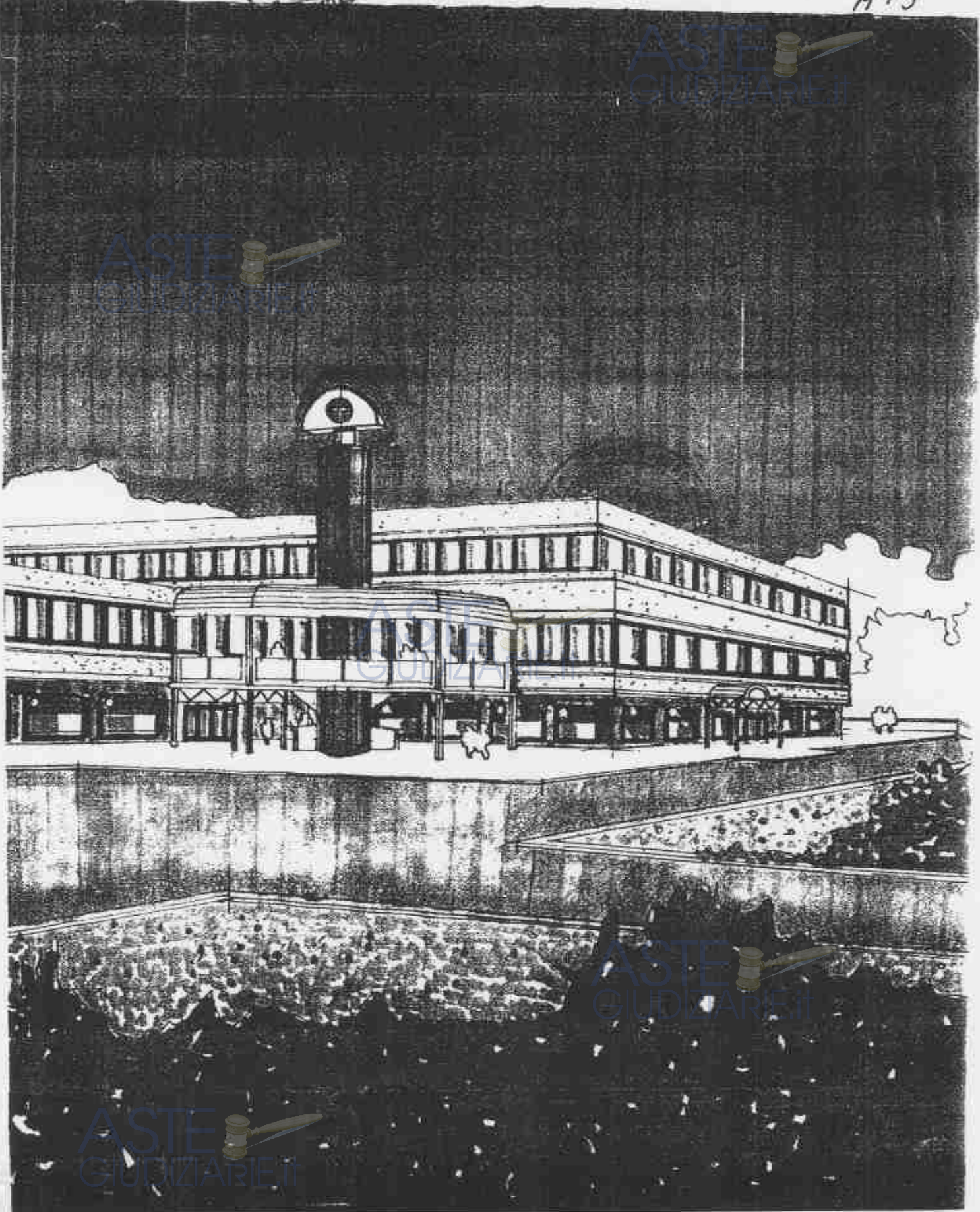
IL CONSERVATORE
(Avv. Chiara Di Natale)
Chiarè
CONDOMINIALE

ALLEGATO 'C'
ALL' ATTO N° 1529
DI RACCOLTA
H13

REGOLAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE PARTI E DEI SERVIZI COMUNI DEL CENTRO COMMERCIALE "THEMA POLYCENTER" DI ROCCA S. GIOVANNI

ART. I

- DEFINIZIONE -

Per Centro Commerciale "THEMA POLYCENTER" si intende il complesso immobiliare esistente in Comune di Rocca S. Giovanni, a ridosso del casello autostradale A 14, al centro quindi di un intenso traffico veicolare giornaliero, destinato all'attività di vendita al dettaglio di generi vari, di attività direzionali e di prestazioni di servizi come da concessione edilizia in data 26 Marzo 1991 e successive varianti; la proprietà immobiliare del Centro anche se frazionata viene qui identificata come "PROMOTORE".

Nel seguito del presente regolamento per "DIREZIONE" si intenderà il responsabile della gestione del Centro Commerciale che verrà svolta attraverso la Società di Gestione "PROGECOTUR S.r.l."

ART. II

- Parti destinate ad uso comune -

- 1) Costituiscono parti destinate all'uso comune degli operatori del Centro Commerciale tutte quelle che non sono ad uso esclusivo o particolare di una



Autografo

Chirico Di Marchi

Podestà Mon Duca Di Battore Guerin

IL CONSERVATOR (Avv. Chiara Di Natale)



unità immobiliare o sue pertinenze o quelle che sono dichiarate tali dalle leggi e dagli usi. Esse comprendono principalmente: (la seguente elencazione si intende a titolo esemplificativo)

- gli atrii di ingresso, la galleria, le scale ed i pianerottoli di collegamento tra i piani, i locali igienico-sanitari per il pubblico;
- i parcheggi destinati al pubblico con annessi marciapiedi, viabilità, segnaletica orizzontale e verticale, sia di proprietà privata sia convenzionati e/o da convenzionare al Comune;
- le uscite di sicurezza non collocate all'interno dei singoli negozi;
- il verde e le alberature;
- i locali tecnici relativi agli impianti comuni, quali le cabine elettriche, i locali di misura, il locale contatori e dell'autoclave, i serbatoi in c.a. di accumulo acqua potabile e per l'antincendio;
- il pozzo artesiano e i locali del generatore elettrico e dei trasformatori;
- i locali o gli spazi per la raccolta delle immondizie ed i contenitori delle stesse.



Approbo di Verde
Producei prima di Bottoni e Givoni
Ughetto

ART. III

- Impianti destinati all'uso comune -



illuminazione interna ed esterna di soccorso;

- l'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche; _____

- l'impianto fognario; _____

- l'impianto idrico di distribuzione dell'acqua potabile e di accumulo per l'acqua necessaria all'impianto antincendio; _____

- l'impianto teleallarme; _____

- l'impianto di allarme e di diffusione sonora;

- l'impianto di sollevamento (ascensori) destinati all'uso comune. _____

2) La presente elencazione si intende a titolo esemplificativo. _____

ART. IV

- Servizi di uso comune -

1) Costituiscono servizi destinati all'uso comune di tutti gli operatori del Centro Commerciale: _____

- servizio di pulizia e decoro delle parti comuni;

- servizio di sorveglianza interno ed esterno, diurno e notturno di protezione del complesso immobiliare costituente il Centro; _____

- servizio di riscaldamento e condizionamento delle parti comuni; _____

- servizio di illuminazione; _____

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Approvato di clerico
Procurci non Luce
Di Daniele Bonafini
Arduano



1) Costituiscono impianti destinati all'uso comune di tutti gli operatori del Centro Commerciale: —

- le porte con impianto, automatico o non, di apertura per l'ingresso e l'uscita del Centro Commerciale e le porte delle uscite di sicurezza non allocate all'interno dei singoli negozi per gli aventi causa;
- l'impianto di riscaldamento e condizionamento relativo alle parti comuni degli aventi causa; —
- l'impianto elettrico di illuminazione del parcheggio, delle parti comuni interne compresi gli ingressi e la galleria, del porticato, delle zone di collegamento tra i piani, delle insegne esterne del Centro e di quelle comuni di alimentazione per la pompa del pozzo, i componenti elettrici di tutte le parti e gli impianti comuni, il generatore elettrico e la cabina di trasformazione elettrica; —
- le prese d'acqua e di gas, le bocche antincendio esterne ed interne, i segnalatori d'incendio, gli estintori, l'impianto antincendio, i serbatoi di accumulo di acqua potabile e per l'antincendio, le autoclavi e le pompe ed il locale che li contiene, le bocche di essalazione dei fumi e più in generale tutta l'apparecchiatura antincendio con le installazioni di controllo e di soccorso, tutti gli impianti di

Comunicazione



Cherubolo y. e. l'altro
Procuratore
Di Battone
Allegato

IL CONSERVATORE
 Chiere Di Astuloj
Amato

- altri servizi diversi da quelli sopra individuati, destinati all'uso comune di tutti gli operatori, che dovessero essere istituiti; _____
- orario di apertura al pubblico _____ e segnaletica; _____
- divieti di accesso (in particolari zone) da parte di visitatori indesiderabili; _____
- pubblicità del Centro e mezzi di diffusione; _____
- orario di entrata e uscita del personale; _____
- manutenzioni delle parti comuni; _____
- discipline dei parcheggi. _____

ART. V

- Beni di uso comune -

1) Costituiscono beni destinati all'uso comune di tutti gli operatori del Centro Commerciale tutti quei beni che, previsti dall'amministrazione del centro, saranno posti al servizio del centro commerciale ed atti a produrre servizi per l'attività commerciale che in esso viene svolta. _____

A titolo esemplificativo possono essere annoverati tra i beni di uso comune: _____

- a) eventuali beni mobili e attrezzature per il servizio di raccolta e trasporto rifiuti; _____
- b) eventuali beni mobili per la manutenzione della _____



*Approvato dal Tribunale di Genova
 Procura Non di Ufficio
 Procura Civile
 Procura Generale
 Procura di Genova*

Amministratore



viabilità esterna, dei posteggi, dei marciapiedi,
degli impianti del verde e del decoro del Centro
Commerciale; _____

c) i cartelli indicatori, i cestelli porta rifiuti,
le panchine e altri beni di arredo del verde; _____

d) i cartelli di divieto di passo agli estranei;

e) gli arredi alle parti comuni. _____

3) La presente elencazione si intende a titolo esem-
plificativo. _____

ART. VI

- Parti ed impianti destinati ad uso privato -

1) Le parti e gli impianti ad uso privato sono quel-
li destinati all'uso esclusivo di ciascun operatore
commerciale. _____

2) Ed in particolare: _____

- i locali dei singoli esercizi; _____

- i pavimenti, le cornici, la tinteggiatura ed in
generale tutti i rivestimenti e gli ornamenti deco-
rativi; _____

- gli infissi di ogni singola unità ivi comprese le
porte d'entrata, i telai delle vetrine ed i vetri, i
cancelli e le serrande di chiusura; _____

- gli eventuali apparecchi sanitari installati
all'interno delle singole unità ed i loro impianti; _____



Stipulato in Verbale
Podestà Gian Luca
Di Bonifazi Guadalupe
Aut. Min. Giustizia

- l'impianto elettrico di ciascun locale dopo il contatore di utenza; parimenti per l'impianto idrico, telefonico e del gas;

- tutti gli scarichi fino al collegamento con un collettore fognario comune ad altri operatori.

3) La presente elencazione si intende a titolo esemplificativo.

IL CONSERVATORE
(Avv. Chiara Di Natale)



ART. VII

Norme generali -

1) Il godimento delle parti, dei beni, degli impianti e dei servizi di uso comune, potrà subire limitazioni per i tempi necessari alla effettuazione dei lavori di manutenzione, tanto ordinaria che straordinaria, di riparazione o per altre necessità del "PROMOTORE" o della "DIREZIONE" senza che cio comporti alcun obbligo di risarcimento a qualunque titolo, nessuno escluso, a favore degli operatori commerciali.

Chiodo di ferro
Paolucci Monica
Di Battise Guara
Muganese

Il Promotore può collegare gli impianti in essere (cabine Enel, collettori idrici e fognarie, accessi e parcheggi ecc.) ad altri complessi che dovesse realizzare adiacenza al lotto in questione. Inoltre, potrà sfruttare eventuali variazioni degli indici urbanistici che dovessero intervenire.



2) Il "PROMOTORE" o la "DIREZIONE", direttamente o tramite i propri funzionari o persone debitamente autorizzate, potrà, senza obbligo di preavviso alcuno, accedere, in qualunque momento nel corso dell'orario di apertura, ai locali di ogni singolo operatore commerciale allo scopo di effettuare misurazioni, riparazioni ed ogni altro controllo ritenuto utile.

3) E' fatto divieto occludere o comunque rendere inoperanti le bocchette della rete antincendio e le uscite di sicurezza. In caso di emergenza potranno essere utilizzate le uscite di sicurezza predisposte anche se fanno accesso a proprietà private e non pubbliche.

4) E' vietato da parte di ogni operatore commerciale, senza specifica autorizzazione scritta del "PROMOTORE" o del DIRETTORE, di provvedere a qualsiasi intervento sulle parti e sugli impianti di proprietà del "PROMOTORE" sia in uso esclusivo che comune, tanto di manutenzione ordinaria che straordinaria, come pure di apportare qualsiasi miglioria o addizione.

5) Pertanto per ogni esigenza i singoli operatori commerciali dovranno tempestivamente informare la



Alfredo F. Uboldo
Procuratore non Lucia
D. Battista Conzatti
Alfredo Uboldo



"DIREZIONE" per l'esecuzione degli interventi resisi necessari ed urgenti.



431

CONSERVATORE
(Avv. Chiara Di Natasio)
Chiara

6) Per quanto attiene l'utilizzo degli spazi comuni, in particolare del porticato e del parcheggio per il pubblico, viene stabilito che esso non comprende il diritto di occupare tali spazi, stabilmente o meno, o di farne un uso difforme da quella che risulta essere la loro naturale e normale destinazione.



7) La "DIREZIONE" fisserà gli spazi di parcheggio destinati agli operatori del Centro ed ai loro collaboratori.



8) Eventuali occupazioni, per porzioni limitate e di breve durata, potranno essere autorizzate dalla "DIREZIONE" solo in occasione di particolari azioni promozionali da attuarsi con il suo consenso scritto.

Alfredo Di Iorio
Federico Piron du ce
Di Battista Concato
Alfredo Piron

9) La "DIREZIONE" regolamenterà l'uso dei parcheggi di uso comune stabilendo anche eventuali norme sull'utilizzo di essi.



10) Ogni operatore commerciale nello svolgimento della propria attività dovrà curare di non dar luogo ad alcuna controversia nè ad alcun reclamo da parte di chiunque sia cliente che altro operatore. Ad ogni singolo operatore faranno carico le conseguenze dan-



nose che dovessero ricadere per sua colpa sul "PROMOTORE" e sull'immagine e buon funzionamento del Centro Commerciale.

11) Gli operatori commerciali non potranno effettuare, nelle unità immobiliari, alcun cambiamento nella distribuzione dei locali, nè demolizioni, perforazioni di muri o di volte, nè apportare addizioni e migliorie in genere salvo quanto preventivamente concordato con la "DIREZIONE" ai fini del montaggio degli arredamenti.

12) La "DIREZIONE" rilascerà autorizzazione scritta indicante le condizioni e le modalità di intervento.

13) Tali opere, ancorchè autorizzate ed eseguite a cura e spese dell'operatore commerciale, alla fine del rapporto diverranno automaticamente di proprietà del "PROMOTORE" senza obbligo di corrispondere compenso alcuno. Qualora venissero riscontrate o poste in essere opere non autorizzate, viene sin da ora riconosciuta la facoltà al "PROMOTORE" di richiedere il ripristino e/o il risarcimento dei danni a seconda della gravità dell'opera realizzata.

ART. VIII

- Manutenzione ordinaria delle parti e degli impianti comuni -



*Approvato e dato
Rodolfo Non Succi
Di Battista Coudie
Ulysses*



1) Competono a tutti gli operatori del Centro Com-
merciale, secondo i criteri stabiliti dal presente
regolamento, tutte le spese di manutenzione ordina-
ria relativamente: _____

a) alla verniciatura, pulizia e piccole riparazioni
delle facciate esterne e delle pareti interne comu-
ni, dei serramenti esterni compresa la sostituzione
dei vetri rotti; _____

b) ai pavimenti del portico, dei marciapiedi ester-
ni, delle zone di collegamento tra i piani, dei par-
cheggi sia dei clienti che dei dipendenti, ivi com-
prese le periodiche riparazioni alla segnaletica o-
rizzontale e verticale nonché il loro rifacimento e
la loro sostituzione; _____

c) all'impianto di sollevamento; _____

d) al manto di copertura del fabbricato e delle ram-
pe di accesso; _____

e) all'impianto elettrico del portico, del portica-
to, degli spazi di collegamento tra i piani, dei
parcheggi e delle aree esterne, delle insegne del
Centro Commerciale, ivi comprese le normali ripara-
zioni e la sostituzione delle lampade, nonché alle
cabine di trasformazione e misura; _____

f) alle porte, automatiche e non, degli ingressi; _____

IL CONSERVATORE
(Avv. Chiara Di Natale)
Chiara Di Natale



Approvato per il tavolo
Fo Lucchi non deve
di portare coniare
Ubertone

15/07/2009



- g) all'impianto antincendio-idranti ed a pioggia compresa la riserva idrica e le relative pompe, alle vasche di accumulo e al locale autoclave;
 - h) alla rete di smaltimento comune delle acque nere e bianche ; _____
 - i) all'impianto di riscaldamento e condizionamento delle parti comuni; _____
 - l) all'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche; _____
 - m) alle insegne ed alla cartellonistica pubblicitaria esterna al Centro Commerciale; _____
 - n) alla zona destinata allo scarico delle immondizie ed alle relative attrezzature; _____
 - o) alla pulizia delle coperture del fabbricato e delle gronde; _____
 - p) all'impianto di allarme e di diffusione sonora (se esistenti); _____
 - q) al funzionamento dell'impianto ed al mantenimento degli elementi costruttivi e di arredo; _____
 - r) al verde ed alle alberature. _____
- 2) Tutte le spese relative agli interventi di manutenzione ordinaria di cui alle lettere che precedono, vengono suddivise tra gli operatori commerciali secondo le tabelle millesimali allegate.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Alfredo Di Carlo
Paolucci Non Luca
Di Battiste Cuare
Ulli Gares



3) Alle operazioni di manutenzione sopra indicate provvede esclusivamente la "DIREZIONE", con divieto di intervento ma con dovere da parte dei singoli operatori commerciali di segnalare la necessità. La "DIREZIONE" a tal fine potrà utilizzare personale proprio come pure potrà avvalersi di ditte terze. In ogni caso essa addebiterà tutte le relative spese agli operatori commerciali, ciascuno dei quali le sopporterà secondo i criteri stabiliti, fermo restando la facoltà di intero addebito delle spese all'operatore che, con il proprio comportamento (negligenza, incuria, uso non corretto o/e non conforme), si sia reso parte responsabile dei danni o danneggiamenti verificati.

ART. IX

- Gestione servizi di uso comune -

- 1) Tutte le spese per i servizi di uso comune tra gli operatori del Centro Commerciale e più precisamente per il servizio di pulizia, di sorveglianza interna ed esterna diurna e notturna, di riscaldamento e condizionamento della galleria ecc., vengono suddivise tra gli operatori del Centro Commerciale secondo le tabelle millesimali allegate.
- 2) Vanno, inoltre, ripartite tutte le spese relative

IL CONSERVATORE
(Avv. Chiara Di Natalo)



Alfredo F. Cerreto

Procurer Tom Luca

D. Battista Guadagnoli

Alfredo F. Cerreto

ai consumi di energia elettrica, acqua e quant'altro installato a servizio degli impianti e spazi ad uso comune.

3) Alla gestione dei servizi sopra indicati provvede esclusivamente la "DIREZIONE", con divieto di intervento ma con dovere di segnalazione, da parte dei singoli operatori commerciali. La "DIREZIONE" a tal fine potrà utilizzare Società di servizio per la gestione del Centro stesso.

4) In ogni caso essa addebiterà tutte le relative spese agli operatori commerciali come l'affitto dell'ufficio utilizzato all'interno del Centro per la gestione dei servizi, ciascuno dei quali le sopporterà secondo i criteri stabiliti nelle specifiche tabelle millesimali allegate al presente regolamento.

5) La "DIREZIONE" stabilirà tempi, modi ed ogni altra condizione in ordine alla prestazione dei suddetti servizi.

6) Essa è comunque esonerata da qualsivoglia responsabilità tanto per i danni diretti quanto per quelli indiretti conseguenti, per qualsivoglia motivo o causa, dei servizi acqua, luce, gas, forze motrice, condizionamento e riscaldamento, pulizie, guardia-

M RL



*Alfredo Vittorino
Procuri non due
di Botteghe Oscure
Urbiz...*



ecc. _____
altresi esonerata da ogni responsabilita in
di stillicidio, umidita, infiltrazioni d'acqua,
rigurgiti di fogne ecc. _____

IL CONSERVATORE
(Avv. Chiara Di Natale)

Chiara Di Natale

ASTE GIUDIZIARIE.it

ART. X

- Amministrazione -

1) L'Amministrazione di tutti i servizi di uso comune come pure della manutenzione ordinaria delle parti e degli impianti di uso comune, e tenuta dalla "DIREZIONE" attraverso la societa' di gestione. _____

2) La "DIREZIONE" inoltre provvedera a redigere entro il mese di Novembre/Dicembre di ciascun anno il preventivo e il consuntivo annuale, di tutte le spese occorse per le manutenzioni ordinarie e la gestione dei servizi comuni di cui agli articoli 8 e 9 del presente Regolamento ed a suddividerle tra gli operatori commerciali. La "DIREZIONE" inoltre, provvedera alla riscossione delle somme dovute da ciascun operatore a tale titolo come pure di quelle dovute dal singolo operatore commerciale qualora gli interventi eseguiti debbano addebitarsi esclusivamente allo stesso. _____

3) I singoli operatori commerciali sono tenuti ad effettuare versamenti anticipati, in base al pre-



Alfredo Vitarolo
Polucci non suo
di Battista Conciare
Ughetto

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

operatori per effetto dell'accettazione del presente regolamento.

ART. XI

- Funzionamento dell'attività -

- 1) L'Operatore commerciale è tenuto ad attivare la propria unità sin dal momento dell'apertura del Centro Commerciale ed a mantenere quotidianamente aperti i locali secondo l'orario predisposto dalla DIREZIONE; dovrà inoltre mantenere gli spazi in permanente condizione di gestione effettiva e normale e conseguentemente disporre di un adeguato rifornimento di merci, avere in forza personale sufficiente per un corretto servizio alla clientela; dovrà trattare prodotti e/o servizi di qualità ed a prezzi competitivi, impiegando la massima diligenza unitamente alle tecniche operative più dinamiche e moderne; dovrà inoltre mantenere i locali aperti e illuminati, non ostacolando il regolare funzionamento di tutte le installazioni comuni ed individuali; destinare alla vendita la totalità delle superfici dell'unità ad eccezione di quelle sole ragionevolmente necessarie per lo stoccaggio e per gli uffici.
- 2) Qualora un operatore intenda vendere, locare, sublocare la propria attività, dovrà chiedere preven-

IL CONSERVATORE
(Avv. Civico Di Natale)
Omara



Effetto di libretto
Adoluen Brian Luca
D. Battista Cantone
Substanzgall



tiva autorizzazione alla DIREZIONE, che può anche rifiutare nel caso giudicherà il contraente non in linea con la filosofia del Centro, comunque per eventuali cambiamenti di destinazione d'uso, occorrerà il consenso minimo del 75% dei promotori.



ASTE GIUDIZIARIE.it

ART. XII

- Obbligatorietà dei servizi comuni -

1) Tutti gli operatori commerciali sono tenuti ad utilizzare i servizi destinati all'uso comune previsti dal presente regolamento o predisposti dalla "DIREZIONE".

2) Non è pertanto consentita la rinuncia ai servizi indicati all'articolo 4, nonché alla partecipazione a determinate iniziative promozionali, per qualsiasi motivo, anche solo per sottrarsi al pagamento delle relative quote di competenza delle spese che dovrà in ogni caso essere corrisposta.

3) E' inoltre vietato predisporre autonomamente e privatamente servizi aggiuntivi rispetto a quelli già previsti e forniti dalla "DIREZIONE", salvo specifica autorizzazione scritta della stessa.

*Approvato e sottoscritto
Rodolfo Pironi
Di Giorgio
M...*



ASTE GIUDIZIARIE.it

ART. XIII

- Definizione di superficie e di volume -

1) Ai fini dell'applicazione delle norme del presen-

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

te regolamento, si intende: _____

- per superficie lorda dei negozi, l'intera superficie calpestabile delle singole unità ivi compresa quella delle vetrine di esposizione, dei servizi-magazzini e servizi-igienici indipendentemente dall'allocazione degli impianti, delle attrezzature, degli arredi-fissi o mobili o di quant'altro. _____



ASTE GIUDIZIARIE.IT ART. XIV
- Utenza: telefono -

1) Ogni operatore commerciale dovrà provvedere autonomamente alle stipule dei contratti di fornitura del servizio telefonico con le rispettive società erogatrici. _____

Alfredo P. ...
Paolucci non Luca
Di Battista ...
Ungaro ...

2) Sono inoltre di esclusiva competenza, ad ogni fine, nessuno escluso, di ogni singolo operatore le linee elettriche di alimentazione e le tubazioni idrauliche, a partire dal punto di allaccio del relativo contatore fino all'interno del negozio. _____

ART. XIV bis

- Utenza energia elettrica -

Il Promotore provvederà a predisporre una cabina di trasformazione unica per tutti gli operatori del Centro e stipulerà il relativo contratto di allaccio e fornitura con l'Enel per tutta la potenza necessaria. _____



- Manutenzione parti ed impianti privati -

Ogni singolo operatore commerciale è tenuto a provvedere scrupolosamente e tempestivamente a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria delle parti e degli impianti in godimento e di quella straordinaria di tutto quanto dallo stesso realizzato ed installato nell'unità immobiliare di competenza. In particolare sarà tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle vetrine, ivi compresi i vetri, delle porte, delle serrature, delle serrande o saracinesche, del controsoffitto, delle insegne individuali interne al punto vendita e prospicienti sulla galleria commerciale e sul porticato, degli arredi e degli impianti propri delle zone di scarico merci riservate, comprese la banchine, pedane, portali e simili, degli scarichi delle acque bianche e nere, nei quali è vietato gettare corpi occludenti, liquidi oleosi, infiammabili o inquinanti.

2) Saranno inoltre a carico di ogni singolo operatore commerciale tutte le spese di straordinaria manutenzione delle parti dell'immobile o dei suoi impianti, siano essi comuni o meno, originate dalla mancata o dalla non corretta esecuzione da parte dello stesso operatore commerciale degli interventi

IL CONSERVATORE
(Avv. Chiara Di Natale)



Alfredo P. Carolo
Reduci non luce
Di Botteghe Oscure
William G. Gal



di manutenzione tanto ordinaria quanto straordinaria rientranti nella propria competenza. _____

3) In caso di mancata esecuzione da parte dell'operatore commerciale degli interventi di sua competenza, di manutenzione tanto ordinaria che straordinaria, la "DIREZIONE" o il "PROMOTORE", secondo le rispettive competenze, previa diffida scritta e fermo restando ogni responsabilità in capo al medesimo operatore per le eventuali conseguenze dannose della sua inattività, potrà sostituirsi allo stesso eseguendo gli interventi del caso ed addebitandone quindi i relativi costi maggiorati del 50% a titolo di penale. _____

4) Tutti gli impianti ed i macchinari installati ed utilizzati dagli operatori commerciali devono corrispondere alle norme in materia di sicurezza ed antinfortunistica. _____

5) Parimenti dovranno corrispondere alle predette norme tutti gli interventi di manutenzione fatti eseguire da ogni operatore per proprio conto, con particolare riguardo a quelli delle parti elettriche. _____

ART. XVI

- Personale dipendente -



*Approvato in Camera
P. Lucchi, Presidente
di Camera
M. G. ...*



IL CONSERVATORE
(Vv. Chiara Di Natale)



1) Tutti gli operatori commerciali sono tenuti, nel selezionare il proprio personale in forza nel Centro commerciale, ad assicurarsi delle loro idoneità, dal punto di vista sanitario.

2) Gli operatori dovranno altresì impegnarsi a che il personale dipendente mantenga un atteggiamento corretto e comunque conforme alle norme contenute nel presente regolamento.



ART. XVII

- Reperibilità -

1) Tutti gli operatori commerciali sono tenuti, con le modalità che saranno comunicate dalla "DIREZIONE", ad assicurare la reperibilità, costante ed immediata, propria o di persona da loro all'uopo designata, in qualsiasi momento del giorno e della notte compresi i giorni festivi.

2) Essi manlevano la "DIREZIONE" e garantiscono per ogni conseguenza del mancato rispetto di tale indispensabile precauzione.

*Il Sig. ...
Procuratore ...
D. ...
...*



ART. XVIII

- Scarico merci -

1) Lo scarico merci è diversamente regolato per i negozi dotati di apposita zona di scarico e per quelli che invece ne sono privi:



a) Per i primi, è fatto obbligo di servirsi unicamente della zona di scarico di competenza con esclusione di ogni altra via o mezzo. Le zone di scarico merci dovranno essere tenute pulite e sgombrare di materiali connessi all'attività dell'operatore commerciale quali materiali di risulta, attrezzature di magazzinaggio e/o trasporto, pallets, cartoni e quant'altro di inerente e simile. _____

L'accesso degli automezzi dovrà avvenire con ordine, lungo gli appositi percorsi, senza arrecare molestia alcuna e con l'adozione di tutte le precauzioni rese necessarie dalla presenza di pubblico e di autovetture di terzi. _____

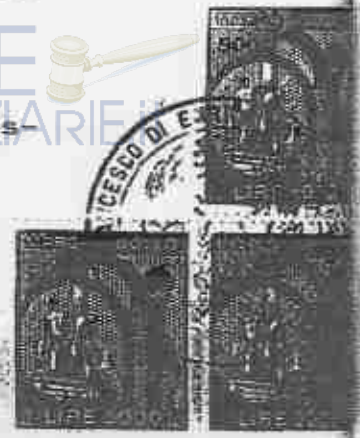
Gli automezzi inoltre potranno sostare, anche per motivi di sicurezza, solo il tempo strettamente necessario per le operazioni di carico e scarico, finite le quali dovranno abbandonare tanto le zone di scarico merci quanto ogni altra area interna del Centro Commerciale. _____

L'orario di scarico è previsto in tutte le ore dei giorni feriali comprese tra le ore 06.00 del mattino e le ore 21.00 della sera, con esclusione quindi delle restanti ore notturne e dei giorni festivi.

Deroghe per casi particolari potranno essere conces-



Spese di deposito
Procurci non succo
P. Battista Cavatone
Ughetto



gliere le immondizie e gli scarti delle proprie lavorazioni, in modo adeguato e nel rispetto delle norme igieniche in materia, all'interno della propria unità ed a trasferirle a propria cura, raccolte in sacchi sigillati, presso l'apposita zona a ciò riservata all'esterno del fabbricato, durante l'orario di chiusura al pubblico. _____

2) Ciascun operatore inoltre si obbliga ad uniformarsi alle prescrizioni che dovessero eventualmente essere impartite in materia dalle componenti Autorità locali o dall'Ente che esplica il servizio di asporto o dalla "DIREZIONE". _____

3) Il costo di tale servizio come pure la tassa a sporto rifiuti relativa agli spazi comuni, interni ed esterni del Centro Commerciale, saranno ripartite secondo quanto previsto. _____

ART. XX

- Impianti di diffusione sonora -

1) E' riservata esclusivamente alla "DIREZIONE" la facoltà di utilizzare impianti di diffusione sonora predisposti dal "PROMOTORE" tanto all'interno quanto all'esterno del Centro Commerciale, sia per messaggi pubblicitari che di servizio, come pure per diffusione di musica o altre trasmissioni radiofoni-



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Approvato Gi. Chiaro
e
Paolucci
Di Battista
Uscita*

che.

2) Le attività con superficie di vendita superiore a
ma 500 potranno dotarsi di un autonomo impianto di
diffusione sonora all'interno della rispettiva area
di vendita, da utilizzarsi esclusivamente per mes-
saggi propri. _____

3) Le caratteristiche tecniche ed i criteri di in-
stallazione dovranno essere concordati con il "PRO-
MOTORE" onde pervenire inquinamento acustico e/o in-
terferenze con gli impianti di diffusione sonora
predisposti dal "PROMOTORE". _____

ART. XXI

- Impianti di riscaldamento e climatizzazione -

1) La regolazione dell'impianto di condizionamento e
riscaldamento dovrà essere tale da assicurare la
maggiore uniformità delle temperature tra i locali
commerciali e la galleria del Centro evitando così
sbalzi termici tra le due aree. _____

2) La verifica di tali temperature sarà effettuata a
cura del Direttore del Centro Commerciale. _____

ART. XXII

- Orario di accesso degli Operatori -

1) Il Centro Commerciale resterà aperto con ogni at-
tività in esso funzionante per tutti i dodici mesi

IL CONSERVATORE
(Avv. Chiara Di Natale)

Chiara Di Natale



Approvato G. Chiaro
Producei non lucco
di Battista Giovanni
Chiaro

dell'anno senza interruzione nè chiusura annuale,
con esclusione dei giorni di riposo. _____

2) I singoli operatori commerciali, i loro dipenden-
ti e le persone delle quali essi sono comunque tenu-
ti a rispondere a norma di legge, potranno accedere
al Centro Commerciale e quindi alle singole unità di
competenza, esclusivamente nell'orario che sarà sta-
bilito dalla "DIREZIONE", nelle varie zone. _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ART. XXIII

- Concorrenza -

1) IL "PROMOTORE" non garantisce limitazioni alla
normale concorrenza tra imprenditori commerciali del
Centro. _____

2) Tuttavia al fine di evitare comunque forme esa-
sperate di concorrenza che potrebbero nuocere oltre
che ai singoli operatori anche al Centro Commerciale
nel suo complesso ed alla sua immagine, la Commis-
sione per le Iniziative Promozionali e Pubblicita-
rie, prevista all'articolo 27 che segue sarà auto-
rizzata ad intervenire chiamando le parti in con-
flitto di concorrenza ad un tentativo di bonario
componimento dei diversi interessi, in prima istan-
za, quindi, in caso di mancato accordo quale Colle-
gio Arbitrale esclusivo ed obbligatorio per le par-



C. Di Pietro P. Uberti
Prolocutori non Suca
Di Battista Cavate
Uberti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ti. Esso deciderà in via irrituale giudicando de bono et aequo senza alcuna formalità anche di procedura, entro 60 giorni dalla notifica alle parti del tentativo di bonario componimento.

ART. XXIV

- Parcheggio degli operatori e dei dipendenti -

1) La Direzione identifica una porzione di parcheggio esclusiva nella quale gli operatori commerciali e loro dipendenti dovranno parcheggiare gli automezzi personali.

2) E' fatto pertanto assoluto divieto agli stessi di utilizzare le altre porzioni di parcheggio in quanto esclusivamente riservate alla clientela.

ART. XXV

- Insegne -

1) Le insegne sono distinte in:

a) insegne del Centro commerciale;

b) insegne di ogni singolo operatore commerciale;

c) insegne interne al fabbricato;

d) insegne esterne al fabbricato;

a) Sono le insegne del Centro Commerciale tutte quelle che riportano il marchio distintivo del Centro quale viene definito dal "PROMOTORE", nonché tutte quelle comunque destinate a pubblicizzare il

441
IL CONSERVATORE
(Avv. Chiara Di Natale)



Alfredo F. Carolo
Procurci non Luca
A. Protti e C. Quato
Allegromonte



dinaria e provvedere al pagamento delle relative tasse, imposte e di ogni altro onere dalle norme in materia.



d) Quelle esterne al fabbricato sono invece vietate salvo specifica autorizzazione scritta dal "PROMOTORE". In nessun caso senza il preventivo assenso espresso e scritto della "DIREZIONE", si potranno essere cartelli, stendardi, bandiere, bandierine, nè iscrizioni sulle vetrine, sulle facciate o su parti comuni, nè utilizzare fonti luminose moleste, intermittenti e richiami sonori di sorta nè effettuare vendite all'asta.

Allegato

ART. XXVI

- Assicurazioni -

1) Il "PROMOTORE" predispone un programma assicurativo per tutti gli operatori commerciali e per tutte le attività del Centro, ivi compresa la gestione delle parti e degli impianti e la prestazione di servizi comuni. A tale programma assicurativo tutti gli operatori dovranno aderire obbligatoriamente sopportando ciascuno il costo per le coperture di propria competenza.

*Approvato in Camera
Deducei Non duco
Di Battise Guatte*

IL CONSERVATORE
(A. Di Nardo)
Di Nardo



2) E' facoltà di ciascun operatore commerciale stipulare per proprio conto altre o diverse coperture

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

assicurative, fermo restando l'obbligatorietà di
quelle predisposte dal "PROMOTORE".

ART. XXVII

- Il Direttore del Centro Commerciale -

1) Le competenze del Direttore del Centro Commerciale

sono le seguenti:

- gestire la manutenzione ordinaria e straordinaria
delle parti e degli impianti comuni;

- gestire la prestazione dei servizi comuni;

- assicurare la contabilizzazione di tutte le rela-
tive spese suddividendole tra gli operatori commer-
ciali, e provvedendo alla compilazione annuale del
preventivo e del consuntivo;

- provvedere alla riscossione delle quote dovute da
ciascun operatore ai sensi dell'articolo 10 che pre-
cede;

- assicurare il funzionamento del Centro Commerciale
nel suo complesso, controllando l'operato di ciascun
operatore ed il rispetto delle norme del presente
Regolamento;

- stabilire gli orari di apertura e chiusura del
Centro Commerciale nel rispetto della normativa vi-
gente;

- stabilire gli orari per il carico e lo scarico



Ubaldo...

Roberto...
Paolucci...
Di Battise...



IN CASALB.

477

delle merci, per l'accesso degli operatori e loro dipendenti e del pubblico; _____

- assumere dai singoli operatori commerciali ogni notizia utile in merito alla gestione delle attività di ciascuno al fine di proporre tutte quelle iniziative intese al buon andamento ed al successo del Centro Commerciale nel suo complesso; _____

- affrontare e risolvere in via preliminare ogni controversia tra gli operatori e il "PROMOTORE" tra gli operatori stessi; _____

- eseguire le decisioni della Commissione per le iniziative Promozionali e Pubblicitarie; _____

- individuare gli spazi di parcheggio riservati agli operatori ed ai loro dipendenti. _____

2) Per l'espletamento delle funzioni sopra elencate e di ogni altro compito inerente alla gestione ed amministrazione del Centro, il Direttore potrà avvalersi sia di operatori autonomi esterni, sia di imprese specializzate e/o di una micro struttura operativa, composta di non più di 3 dipendenti a tempo pieno i cui rapporti lavorativi faranno carico a tutti gli effetti, alla Società di Gestione, ed i relativi costi, compreso quelli del Direttore saranno ripartiti tra tutti gli operatori del Centro Com-



Handwritten signature

Approbo di Carolo

Producei non buca Di Battisa Couente

Amabile



merciale. _____

3) Nell'esercizio delle sue funzioni e delle sue competenze, il Direttore del Centro Commerciale è costituito, altresì, quale legale rappresentante del Centro Commerciale, con ogni potere relativo, sia nei rapporti interni, sia in quelli esterni, ivi compresi i poteri di firmare atti e contratti con privati e con la Pubblica Amministrazione, assumerà personale alle dipendenze della Società di Gestione, rappresentare il Centro Commerciale in eventuali giudizi attivi o passivi, promuovere giudizi o resistervi, nominare avvocati e svolgere ogni altro compito o attività normalmente connessa con il mandato di legale rappresentanza. Con la firma del presente regolamento, ogni operatore del Centro Commerciale conferisce irrevocabilmente al Direttore il mandato ora precisato, con dichiarazione di accettazione e ratifica degli atti posti in essere dal Direttore nell'esercizio delle funzioni di legale rappresentante del Centro Commerciale. _____

Alla sua nomina penserà il Promotore e durerà tre anni con possibilità di riconferma. _____

ART. XXVIII

- La Commissione per Iniziative Promozionali e Pub-



*Approvato e sottoscritto
Procuratore Mon Duca
Di Battise Guatt*

b1
1
pr
br
a
c
b
D
c
t
t
t



blicitarie - _____

1) E' costituita una Commissione per le iniziative promozionali e pubblicitarie composta da cinque membri dei quali: _____

a) uno di diritto nelle persona del Direttore del Centro Commerciale con funzioni di Presidente,

b) un membro indicato dagli operatori delle attività Direzionali. _____

c) tre membri nominati dagli operatori delle attività commerciali. _____

2) Per la nomina dei membri di cui alle lettere b/c/d il Direttore del Centro Commerciale convocherà apposite assemblee degli operatori, ognuno dei quali, nella votazione in proporzione ai millesimi, nominerà i propri rappresentanti nella commissione. _____

3) I componenti della commissione, escluso il Direttore, saranno rinnovati ogni anno, entro il mese di Dicembre, con le modalità di cui al comma che precede. _____

4) Le delibere della Commissione saranno assunte a maggioranza assoluta dei voti qualunque sia il numero dei presenti. Ogni componente potrà esprimere un solo voto. _____

5) La commissione potrà validamente deliberare se



Antonio F. Chiaro
Polucari Mon Duco
D. Battise Cavotte



saranno presenti almeno tre dei suoi membri e le delibere sono assunte a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Direttore.

6) Le delibere della Commissione sono vincolanti per tutti gli operatori per espressa accettazione che viene dagli stessi effettuata con la sottoscrizione del presente Regolamento.

7) La Commissione ha come scopi:

- definire ed approvare entro il mese di FEBBRAIO di ogni anno tutte le operazioni promozionali e pubblicitarie del Centro Commerciale per l'anno successivo e le relative spese;

- scegliere le agenzie, od altri operatori professionali, cui affidare gli studi e l'esecuzione dei piani pubblicitari;

- evidenziare eventuali maggiori spese ritenute necessarie per una più adeguata azione promozionale e pubblicitaria.

8) Qualora le spese dovessero essere superiori al 50% di tutte le spese previste nel conto preventivo di gestione corrente, la relativa deliberazione sarà assunta con la maggioranza dei 4/5 dei componenti;

- valutare, al fine della concessione della autoriz-



*Alfredo Filarolo
Solucci non suo
Di Battise Covatte*



70
zazione, e coordinare tutte le azioni promozionali e pubblicitarie disposte autonomamente dai singoli operatori commerciali sia all'interno sia all'esterno del Centro Commerciale;

- applicare, inoltre, le sanzioni previste dall'articolo 30 del presente Regolamento;

- tutte le cariche all'interno della Commissione sono a titolo gratuito;

- fino alla costituzione della Commissione le relative funzioni saranno svolte dal Direttore del Centro Commerciale;

- in caso di dimissioni di uno o più membri della Commissione si procederà alla loro sostituzione, senza che l'assenza di uno o più membri possa determinare l'arresto delle attività della Commissione.

ART. XXIX

- Sanzioni -

1) Fermo restando le sanzioni e le responsabilità previste nei rispettivi contratti di affitto dei quali il presente regolamento è parte integrante e sostanziale, la violazione delle norme del presente regolamento può comportare l'applicazione di specifiche sanzioni pecuniarie comprese tra un minimo di



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Approvato e sottoscritto

Produceci Sign. Duca Di Borbone Concorde

Amabile



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Lire 500.000 ed un massimo di Lire 5.000.000 a carico dei responsabili con la precisazione che ogni operatore commerciale risponde anche dei propri dipendenti e coadiutori e di tutte le altre persone delle quali è tenuto a rispondere a norma di legge.

2) Le sanzioni sono inflitte anche per quanto attiene la determinazione del loro ammontare dalla Commissione di cui all'articolo 28.

3) Gli importi ricavati dall'applicazione delle sanzioni sono imputati come sopravvenienze attive.

ART. XXX

- Tolleranza -

1) Nessuna tolleranza di comportamenti contrari alle norme del presente Regolamento potrà configurarsi quale autorizzazione tacita o acquisizione di diritto, quale ne sia la natura.

2) Resta ferma la facoltà della "DIREZIONE" di chiedere e pretendere in ogni momento il pieno e puntuale rispetto del presente Regolamento.

Letto, confermato e sottoscritto in duplice copia originale.

ROCCA S. GIOVANNI ___/___/___

LE PARTI

Allegato



*Approvato e firmato
D. Battista Cavatone*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1529
A
413

MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI CHIETI

La presente copia, in ^(1/5) ~~originale~~ facciate, è conforme all'originale dalla quale è stata riprodotta e che trovasi depositata nell'Archivio Notarile di Chieti allegata sotto la lettera "C..." all'atto ricevuto il 08-03-1993 dal Dott. FASANO FRANCESCO già Notaio in CASALBORINDO annotato al n° 6667 di repertorio e al n° 1529 di raccolta, registrato a U.A.S.T.O. il 29-03-1993 al n° 512.
Si rilascia in CARTA ESENTE USO SPRAVIO FISCALE.

CHIETI 03/06/2005

IL CONSERVATORE

Ornata Ornate

Boletta N.	572
del	03/06/2005
Richiesta	€ 0,01
Ricerca	€ 4,00
Scrittura	€ 45,00
Urgenza	€ "
Gr. Copia	€ 6,00
Val. cartelli	€ "
Spese T. P.	€ "
TOTALE	€ 55,01



IL CAPO DELL'ARCHIVIO

Ornate

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it