

REGOLAMENTO DI GESTIONE

ART. 1 -INDIVIDUAZIONE DEL "MERCATO ORTOFRUTTICOLO" E RELATIVE FINALITÀ

"II mercato ortofrutticolo, parte qualificata del Centro Agroalimentare, in Sestu (CA), è destinato, in esclusiva, alla compravendita all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli freschi. Possono essere trattati, sempre all'ingrosso, tutti i prodotti agro alimentari, trasformati e/o comunque conservati". Nell'ambito del complesso destinato a Centro Agroalimentare non potrà essere realizzata alcuna ulteriore struttura destinata alla vendita di prodotti ortofrutticoli se non provenienti dal Mercato Ortofrutticolo oggetto del presente regolamento.

1.1) II "Mercato Ortofrutticolo" (di seguito, per brevità, anche "Mercato") è individuato e planimetricamente rappresentato negli elaborati grafici che vengono allegati al presente Regolamento sotto le lettere " A e B ".

Il "Mercato Ortofrutticolo" costituisce parte di un più ampio intervento avente ad oggetto la realizzazione, a cura della Società promotrice (L'Ingrosso Mercato Agroalimentare della Sardegna S.r.l. o, in forma abbreviata "L'Ingrosso S.r.l." - già "Centro Agroalimentare del Campidano S.r.l." -), di un "Mercato Agroalimentare".

L'area interessata nell'insieme alla realizzazione del complessivo intervento "Centro Agroalimentare" è rappresentata negli elaborati grafici come sopra allegati.

In particolare si dà atto:

a) che la "Galleria di Contrattazione", individuata negli elaborati grafici di cui sopra è parte comune del complesso immobiliare "Mercato Ortofrutticolo", gravata da servitù di passaggio pubblico.

Rientrano nella definizione di "Galleria" e, quindi, sono parti comuni del "Mercato", le fosse di carico e scarico nonché, gli impianti di sollevamento che la delimitano alla due estremità.

In particolare, talune porzioni della "Galleria di Contrattazione", pur essendo parti comuni sono in uso esclusivo degli Operatori, per la destinazione e l'utilizzo specificato negli elaborati grafici che li rappresentano e che vengono allegati al presente Regolamento per farne parte integrante e sostanziale ;

b) che gli spazi, all'interno del "Mercato", destinati ad Uffici della Direzione del Mercato sono parte comune del complesso immobiliare medesimo.

c) che gli spazi a parcheggio graficamente rappresentati con negli elaborati grafici come sopra allegati, sono parti comuni all'intero comparto immobiliare "Centro Agroalimentare" di cui il "Mercato Ortofrutticolo" costituisce parte;

d) che egualmente sono parti comuni pro quota all'intero comparto immobiliare "Centro Agroalimentare", le aree a verde, le sedi stradali interne (viabilità interna) e di collegamento del "Mercato" e del "Centro Agroalimentare" alla viabilità esterna.

e) che il fabbricato "Mercato Ortofrutticolo", relative pertinenze, accessori, parti comuni condominiali è regolato da specifico "Regolamento di Condominio", costituente parte integrante del presente "Regolamento di Gestione".

1.2) Per quanto non previsto nel presente "Regolamento di Gestione", si rimanda al citato "Regolamento di Condominio".

ART. 2 - OGGETTO

2.1) Il presente Regolamento ha ad oggetto la determinazione e la disciplina dei diritti e degli obblighi degli Operatori commerciali (di seguito gli "Operatori") del Mercato Ortofrutticolo relativamente all'uso e manutenzione dei beni e servizi delle parti sia comuni che esclusive, alla ripartizione delle spese relative ed, in genere, ai rapporti fra gli Operatori stessi, precisandosi, in un punto che gli oneri comuni relativi all'uso, manutenzione straordinaria, sostituzione, rifacimento e modificazioni strutturali ed innovazioni, sono regolati dal citato "Regolamento di Condominio".

2.2) Il presente Regolamento disciplina, pertanto, fra l'altro, a mero titolo esemplificativo:

le modalità di accesso dei singoli Operatori, dei loro dipendenti e/o collaboratori, dei loro fornitori e della relativa clientela;

- le modalità dell'attività di vendita non al dettaglio;

- le condizioni d'uso delle parti esclusive e comuni e dei servizi ed impianti comuni;

- la movimentazione delle merci nonché, il riparto delle spese relative.

2.3) Fermo quanto sopra, costituiscono finalità del presente "Regolamento" quelle di:

- sviluppare e sostenere le attività commerciali dei prodotti ortofrutticoli, migliorare la distribuzione nonché, valorizzare e qualificare la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli attraverso la prestazione di servizi a supporto;

- promuovere la tutela della specificità di ogni singola area di attività economica da svolgersi nell'ambito del Mercato;

- assicurare che l'attività economica del "Mercato" si svolga in regime di correttezza commerciale.

2.4) Venendo ad esistenza le ulteriori realizzazioni previste nell'ambito del comparto "Centro Agroalimentare", il presente Regolamento sarà soggetto alle modifiche e/o integrazioni di coordinamento che si rendessero necessarie, da concordarsi di concerto tra i vari Organismi interessati.

ART. 3 - EFFICACIA DEL REGOLAMENTO

3.1) Il presente "Regolamento", così come le sue eventuali integrazioni di cui sopra sub. 2.4), si applica ed è vincolante per tutti gli "Operatori" che a qualsiasi titolo utilizzano le porzioni immobiliari destinate all'esposizione e vendita di prodotti ortofrutticoli (e relativi accessori e pertinenze), di seguito "Box", e comunque utilizzano tali porzioni immobiliari (Box) all'interno del "Mercato Ortofrutticolo" (quali, ad esempio, conduttori, affittuari, concessionari, comodatari, operatori commerciali e/o paracommerciali, proprietari, possessori ed aventi causa).

3.2) Ciascuno degli Operatori di cui sub. 3.1 è, quindi, vincolato al presente Regolamento ed è tenuto a rispettarlo e farlo rispettare ai propri utenti, clienti, dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, volendo ed intendendo rispondere nei confronti dell'Ente di Gestione, di cui al successivo art. 39, e degli altri Operatori anche per il fatto del terzo.

3.3) In caso di cessione, a qualsivoglia titolo, delle porzioni immobiliari di cui sub. 3.1 e/o dell'attività economica ivi svolta, i cedenti saranno obbligati a menzionare espressamente l'esistenza del presente Regolamento oltre che del "Regolamento di Condominio" nel relativo atto e/o contratto di cessione, sottoscrivendo il quale il cessionario/subentrante si obbligherà al pieno rispetto dei Regolamenti stessi ed eventuali loro modifiche e/o integrazioni.

3.4) Nell'ipotesi in cui talune unità immobiliari (Box) siano prive di Operatori, tutti gli oneri relativi (di cui al presente Regolamento) saranno accollati ai rispettivi proprietari.

ART. 4 - PARTI ED IMPIANTI COMUNI DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO

4.1) Le parti comuni sono quelle non destinate all'uso esclusivo di un Operatore.

4.2) A titolo indicativo sono parti comuni quelle richiamate al precedente art. 1.

4.3) Sono impianti comuni quelli esemplificativamente elencati nel "Regolamento di Condominio" di cui al precedente art. 1.2.

Art. 5 - SERVIZI COMUNI

5.1) Sono servizi comuni del "Mercato Ortofrutticolo" quelli, attivati e/o erogati dall'Ente di Gestione, concernenti la manutenzione, il funzionamento e la pulizia di tutte le parti o impianti comuni e/o destinati all'uso comune.

5.2) Sono inoltre, servizi comuni, se ed in quanto attivati dall'Ente di Gestione, a suo insindacabile giudizio, i seguenti:

- facchinaggio e/o movimentazione delle merci;
- rilevazioni statistiche sulle quantità e sui prezzi;
- promozione pubblicitaria;
- controllo e vigilanza igienico-sanitaria;
- pulizia e smaltimento rifiuti;
- servizio di sicurezza e sorveglianza;
- deposito imballaggi.

ART. 6 - PARTI DI USO COMUNE

6.1) Ciascun Operatore avrà il libero uso delle parti comuni e/o destinate all'uso comune conformemente alla loro destinazione e nel rispetto dei diritti degli altri occupanti e/o Operatori.

6.2) Ciascun Operatore 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, i parcheggi e quant'altro. Esso è tenuto a rispondere, anche per il fatto del terzo, dei danneggiamenti che dovessero per qualsiasi ragione derivarne.

6.3) Negli spazi comuni o destinati all'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 attività promozionali che non siano di interesse generale.

Il tutto salvo autorizzazione scritta da parte dell'Ente di Gestione.

ART. 7 - ATTIVITÀ' NON PERMESSE

7.1) Nelle zone comuni e/o destinate all'uso comune è vietato ogni atto e/o attività e/o manifestazione che possano arrecare danno al decoro ed alla sicurezza del "Mercato Ortofrutticolo".

7.2) Nessun Operatore potrà occupare o bloccare le vie d'accesso e di transito, ferma la facoltà della Direzione del Mercato, di cui al successivo art.40, di rimuovere gli ingombri di qualsivoglia specie ponendo a carico del contravventore le spese relative.

7.3) L'accesso ed il transito all'interno del "Mercato" 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 od al trasporto promiscuo.

7.4) E' fatto espresso divieto di accedere e/o transitare all'interno del fabbricato del "Mercato" con veicoli alimentati da carburante di qualsiasi genere o natura.

7.5) 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 "Mercato" e, comunque, nel rispetto delle norme di sicurezza tutte vigenti.

7.6) E' vietato il riciclaggio e lo scambio di imballaggi usati sia nelle zone comuni che nei singoli box.

ART. 8 - VIABILITÀ' E PARCHEGGI

8.1) Gli Operatori, i loro dipendenti e collaboratori, nonché, i fornitori clienti, gli addetti del Mercato potranno transitare con i propri veicoli (esclusivamente se gommati) su tutta la rete viaria scoperta interna del comparto destinato a "Mercato Agroalimentare".

8.2) 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 dall'Ente di Gestione del Mercato e più in generale alle norme del codice della strada.

8.3) Le zone adibite a parcheggio saranno utilizzabili dagli Operatori, dai loro dipendenti, collaboratori, nonché, fornitori e dalla clientela sia del "Mercato Ortofrutticolo" che dell'intero "Mercato Agroalimentare", secondo le regole che saranno separatamente concordate tra i singoli "Mercati" interessati.

L'Ente di Gestione avrà 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.

8.4) 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.

ART. 9 - ELEMENTI COMUNI

9.1) Gli elementi e gli impianti comuni dovranno essere utilizzati conformemente alla loro destinazione nel pieno rispetto delle norme tecniche e dei regolamenti d' esercizio. E' fatto divieto di modificare, anche parzialmente, le opere di recinzione e confine.

9.2) Ogni intervento realizzato in violazione della presente norma, dovrà essere immediatamente ed interamente rimosso a cura e spese del contravventore.

9.3) Gli Operatori utilizzeranno gli impianti per il tempo strettamente necessario, uniformandosi alle limitazioni tecniche e con l'obbligo di non infastidire e/o danneggiare gli altri occupanti assicurando eguale fruizione da parte di ciascun Operatore nel rispetto, quindi, delle singole priorità di volta in volta acquisite.

ART. 10 - LOCALI TECNICI

10.1) Salve diversa ed espressa disposizione derogatoria, l'accesso all'interno dei locali tecnici del "Mercato Ortofrutticolo" così come quello dei vari settori funzionali (a titolo esemplificativo, sala quadri, centrale tecnologica, ecc.) che non siano nella disponibilità esclusiva di uno o più Operatori, sarà consentito esclusivamente al Personale autorizzato dall'Ente di Gestione per lo svolgimento delle attività di gestione, controllo e manutenzioni (sia ordinarie che straordinarie).

ART. 11 - MANUTENZIONE

11.1) Ogni Operatore dovrà curare l'allestimento degli spazi di sua esclusiva titolarità (e relative pertinenze ed accessori), in funzione della loro destinazione e mantenerli in buono stato di manutenzione e d'immagine.

11.2) Ogni Operatore dovrà curare e mantenere in buono stato di manutenzione tutte le porzioni dello stesso utilizzate, nonché, in buono stato di funzionamento i propri impianti e quelli installati a proprio uso esclusivo ovunque ubicati, e ciò anche al fine di evitare di arrecare danno ovvero disturbo agli altri operatori.

Le riparazioni dovranno essere eseguite senza ritardi: trascorso il termine di messa in mora da parte dell'Ente di Gestione, quest'ultimo provvederà ai necessari interventi, con ripetizione delle spese a carico dell'Operatore inadempiente.

11.3) L'Ente di Gestione del Mercato gestirà, di contro, la manutenzione delle parti e degli impianti comuni e/o di destinazione comune del "Mercato Ortofrutticolo" medesimo, avvalendosi o meno dell'opera di imprese specializzate e disciplinandone modalità ed orari.

11.4) Gli Operatori sono tenuti a consentire a 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 senza indugio alla esecuzione dei relativi lavori, concordando, per quanto possibile in relazione agli interventi da effettuarsi, con i singoli Operatori coinvolti gli orari di intervento. Gli Operatori sono inoltre tenuti a consentire l'introduzione e l'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.

ART. 12 - IMPIANTI DI UTILITÀ' COMUNE

12.1) 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 impianti di utilità comune.

Le disposizioni stesse potranno essere integrate qualora venissero attivati ulteriori impianti di utilità comune in aggiunta a quello di diffusione sonora di cui infra.

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.

12.2) Salvo diversa disposizione 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.

ART. 13 - SERVIZIO DI FACCHINAGGIO E/O MOVIMENTAZIONE DELLE MERCI

13.1) L'Ente di Gestione ha facoltà di attivare un servizio di facchinaggio e/o movimentazione merci. Esso potrà gestire i servizi di facchinaggio e movimentazione merci (se ed in quanto attivati), avvalendosi o meno dell'opera di imprese specializzate e ne stabilirà le modalità operative (anche per quanto attiene ai relativi orari e tempi) salvaguardando, in ogni caso, l'indisturbato svolgimento delle attività del "Mercato Ortofrutticolo" e, più in generale, del Mercato Agroalimentare nonché, nell'assoluto rispetto delle esigenze altrui.

13.2) Gli operatori hanno facoltà di non avvalersi del servizio, quand'anche attivato. In tal caso e comunque nell'ipotesi in cui il servizio non dovesse essere attivato, gli Operatori dovranno svolgere l'attività di facchinaggio e/o di movimentazione delle merci con l'ausilio di propri dipendenti, a qualsiasi titolo o, in alternativa, secondo modalità preventivamente autorizzate dall'Ente di Gestione, purché, l'attività di facchinaggio e/o movimentazione merci sia inerente elusivamente all'attività dell'Operatore.

In ogni caso, le operazioni di facchinaggio e/o di movimentazione delle merci dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni portate dal presente Regolamento anche in tema di regolamentazione degli accessi.

ART. 14 - RILEVAZIONI STATISTICHE E DEI PREZZI

14.1) L'Ente di Gestione del Mercato potrà a suo giudizio, attivare o meno un servizio di rilevazioni, anche telematiche, ed elaborazioni statistiche sulla quantità e sui prezzi di vendita dei prodotti contrattati, che, se attivato, avverrà secondo le norme e le istruzioni dell'Istituto Centrale di Statistica.

14.2) Qualora l'Ente di Gestione attivasse il servizio di rilevazione statistica sulla quantità e sui prezzi di vendita dei prodotti contrattati, gli Operatori saranno obbligati a fornire al medesimo Ente di Gestione, qualora richiesti, i dati attinenti alle contrattazioni commerciali e consentire, in caso di rilevazione telematica, il collegamento all'elaboratore centrale. Al riguardo, gli utenti saranno obbligati alla massima collaborazione, fornendo ove richiesti, gli elementi di valutazione occorrenti, quali, a titolo esemplificativo, gli atti e la documentazione concernenti le 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.

ART. 15 - PROMOZIONE PUBBLICITARIA

15.1) L'Ente di Gestione del Mercato avrà facoltà di attuare un servizio di promozione pubblicitaria del Mercato Ortofrutticolo, con l'impiego di mezzi, anche di comunicazione, adeguati.

15.2) I singoli Operatori saranno tenuti a fornire la massima collaborazione possibile per il miglior funzionamento del servizio.

15.3) Gli Operatori saranno tenuti a partecipare alle spese per l'attuazione dei programmi promozionali e pubblicitari che fossero promossi dall'Ente di Gestione. Ogni Operatore parteciperà alle spese suddette in base alle quote di cui alle tabelle allegate [ovvero: "in base a specifiche tabelle che verranno predisposte dall'Ente di Gestione"].

ART. 16 - CONTROLLO E VIGILANZA IGIENICO-SANITARIA

16.1) L'idoneità igienico-sanitaria dei prodotti ortofrutticoli ed alimentari in genere commercializzati all'interno del "Mercato Ortofrutticolo" è garantita da ogni singolo operatore in conformità alle disposizioni di Legge e regolamentari tutte tempo per tempo vigenti.

16.2) La vigilanza igienico-sanitaria sui prodotti alimentari commercializzati e comunque immessi nel Mercato Ortofrutticolo è svolta dalle apposite sezioni della competente A.S.L. che, nell'espletamento delle funzioni e con l'uso dei poteri ad essa attribuiti dalla Legge, ne accerterà la conformità alla normativa tempo per tempo vigente in materia.

16.3) L'Ente di Gestione del Mercato potrà stipulare specifici accordi ("convenzioni") con qualificati laboratori di analisi, per l'esame delle merci destinate alla vendita.

16.4) Gli Operatori responsabili della vendita di prodotti alimentari non conformi alle disposizioni di Legge in materia igienico-sanitaria potranno essere passibili delle sanzioni che verranno separatamente decise dall'Ente di Gestione del Mercato Ortofrutticolo ed applicate dal Direttore del medesimo "Mercato".

ART. 17 - VIGILANZA ANNONARIA

17.1) La vigilanza annonaria all'interno del Mercato Ortofrutticolo è esercitata da un Organo di Vigilanza Pubblico, costituito da personale della Polizia Municipale.

ART. 18 - PULIZIA E SMALTIMENTO RIFIUTI

18.1) L'Ente di Gestione del Mercato gestirà il servizio di pulizia delle parti comuni e/o di destinazione od uso comune del "Mercato Ortofrutticolo", ivi comprese le zone destinate a parcheggi, aree verdi, gallerie, corridoi, rampe, con esclusione delle porzioni di proprietà esclusiva e relative pertinenze. Per il detto servizio l'Ente di Gestione si avvarrà di imprese specializzate, disciplinando modalità ed orari di prestazione del servizio medesimo.

L'Ente di Gestione, inoltre, si avvarrà di azienda specializzata nel ritiro e riciclaggio dei rifiuti del Mercato, con modalità tali da garantire il rispetto della normativa specifica in materia.

18.2) Per lo scarico dei rifiuti, tutti gli Operatori dovranno avvalersi degli appositi contenitori per la raccolta differenziata situati negli spazi all'uso 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 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.

18.3) 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. I contenitori dovranno essere depositati nella parte retrostante ciascun "BOX"

di vendita.

18.4) I rifiuti liquidi o umidi dovranno essere raccolti in recipienti impermeabili chiusi. Non potranno mai essere inceneriti i rifiuti all'interno del "Mercato Ortofrutticolo" e/o del "Centro Agroalimentare".

18.5) 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 "Mercato Ortofrutticolo" e del comparto "Mercato Agroalimentare" a cura e spese degli Operatori interessati, nel rispetto delle vigenti disposizioni di Legge in materia ambientale.

ART. 19 - SERVIZIO DI SICUREZZA E SORVEGLIANZA

19.1) La Direzione regolerà il servizio di sicurezza e sorveglianza, avvalendosi di imprese specializzate. 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 necessarie per la sicurezza comune.

19.2) 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 ingombro, per garantire il pronto intervento in caso di necessità. L'utilizzo dell'acqua del sistema antincendio per finalità diverse da quelle all'uso predisposte non è in alcun modo consentito.

19.3) 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.

19.4) Gli Operatori non dovranno gettare prodotti corrosivi o infiammabili nelle tubature.

19.5) Gli Operatori sono tenuti a comunicare con immediatezza all'Ente di Gestione del "Mercato Ortofrutticolo" qualsiasi guasto, anomalia, inconveniente o violazione delle norme di condotta, da essi riscontrata nelle parti e negli impianti comuni.

ART. 20 - TARGHE ED INSEGNE

20.1) Al fine di mantenere nel complesso "Mercato Ortofrutticolo" un aspetto unitario e decoroso, tutto ciò che può influire - direttamente e/o indirettamente - sull'estetica del complesso, dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Ente di Gestione del Mercato.

Tale approvazione sarà necessaria per l'installazione di insegne, targhe o altri mezzi pubblicitari fissi, visibili dall'esterno ovvero dalla "Galleria di Contrattazione", con particolare riguardo alla loro collocazione e caratteristiche.

20.2) Per il medesimo fine di cui sopra sub.20.1), dovranno essere approvati dall'Ente di Gestione del Mercato (al fine di garantire l'uniformità) il tipo, il materiale ed il colore di eventuali tende, tendaggi o quant'altro possa essere esposto sulle vetrine, vetrine o finestre, da parte degli Operatori.

20.3) Per ciò che attiene all'installazione di targhe, insegne o altri mezzi pubblicitari all'esterno, nelle zone comuni o di uso comune, sulla facciata dei locali all'interno delle gallerie commerciali e negli accessi privati comunicanti con l'esterno, si rinvia alle disposizioni che verranno emesse allo scopo dall'Ente di Gestione del Mercato e relativi organismi.

20.4) Sono, in ogni caso, vietati:

- i tubi fluorescenti, salvo che involucri; dovranno essere dissimulati i trasformatori, disgiuntori e reattanze, sempre in ogni caso fermo il 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.

ART. 21 - ANIMALI

21.1) Non potranno essere introdotti nell'intero del "Mercato Ortofrutticolo" animali di alcun tipo in genere, salvo quanto previsto al successivo capoverso.

21.2) È consentito l'accesso dei cani di ausilio ai non vedenti.

ART. 22 - MATERIE PERICOLOSE

22.1) Non potranno essere introdotte nel "Mercato Ortofrutticolo" 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 Mercato medesimo.

ART. 23 - ACCESSO AL MERCATO AGROALIMENTARE

23.1) L' accesso al "Mercato Ortofrutticolo" avverrà per il tramite di varchi identificati negli elaborati grafici allegati al presente Regolamento.

23.2) I soggetti autorizzati ad accedere all' interno del "Mercato Agroalimentare" verranno dotati di appositi dispositivi di controllo accesso/uscita.

23.3) Gli operatori titolari di attività commerciali o di servizio ubicate all' interno del "Mercato Ortofrutticolo", i loro dipendenti, collaboratori e fornitori, potranno tendenzialmente accedere all' interno del Mercato medesimo nell' intero arco della giornata, compatibilmente con le limitazioni di tempo e di orario che saranno separatamente stabilite dall' Ente di Gestione.

23.4) La clientela potrà accedere al "Mercato Ortofrutticolo" esclusivamente nei giorni e negli orari di apertura degli esercizi commerciali secondo le disposizioni previste dal presente Regolamento e, comunque, secondo le prescrizioni dell' Ente di Gestione.

23.5) L' Ente di Gestione avrà facoltà di munire tutti gli operatori, i loro collaboratori e dipendenti a qualsiasi titolo e/o ausiliari nonché, i relativi fornitori ed il personale addetto all' attività del Mercato Ortofrutticolo di apposito "dispositivo elettronico" di abilitazione all'accesso/uscita (o di altro strumento equipollente), predisposto nel rispetto della normativa vigente. L' Ente di Gestione potrà distribuire a pagamento detto di "dispositivo elettronico". L' ente di Gestione potrà adottare tutti i provvedimenti più opportuni per allontanare i soggetti non autorizzati.

23.6) I dispositivi elettronici di controllo all' accesso di ingresso sono di proprietà dell' Ente di Gestione nonché strettamente personali e non cedibili; in caso di smarrimento o furto gli assegnatari di tali dispositivi dovranno presentare all' Ente di Gestione le relative denunce fatte alle Autorità competenti. La violazione delle disposizioni del presente comma comporterà facoltà dell' Ente di Gestione di sospendere la validità dei dispositivi suddetti.

23.7) L' utilizzazione degli spazi destinati a parcheggi esclude qualsiasi ulteriore prestazione che non sia l' utilizzo di uno spazio comune non custodito. L' Ente di Gestione, pertanto, non risponde di eventuali furti di veicoli e/o parte di essi e/o oggetti in esso custoditi. Il parcheggio dei veicoli deve essere effettuato nelle apposite strisce e non deve intralciare la manovra e/o sosta di altri veicoli negli spazi attigui. In ogni caso, le uscite di sicurezza, le aree che dovessero contenere i sistemi antincendio, e più in generale tutte le parti ove non è segnalata la possibilità di parcheggiare, dovranno essere sempre tenute libere da qualunque veicolo per garantire il pronto intervento in caso di necessità.

Tutte le operazioni di circolazione, di manovra e di parcheggio, nonché, di movimento degli utenti all' interno di esso, si svolgono solo la loro totale ed esclusiva responsabilità. In ogni caso, gli utenti sono responsabili degli incidenti e, comunque, di tutti i danni che dovessero essere arrecati a persone e/o cose, sia mobili che immobili.

23.8) L' Ente di Gestione ha la facoltà di verificare che le merci in entrata siano destinate ad esercizi commerciali effettivamente operanti all' interno del Mercato Ortofrutticolo. Pertanto, qualora pervengano merci per destinatari sconosciuti e/o irreperibili o comunque che abbiano temporaneamente e/o definitivamente cessato la propria attività l' Ente di Gestione né potrà rifiutare l' ingresso.

23.9) Sono ammessi al "Mercato Ortofrutticolo" le seguenti categorie di soggetti:

- aa) gli operatori commerciali abilitati all'attività nello specifico settore funzionale;M
- ab) i dipendenti e/o i collaboratori a qualsiasi titolo dei predetti Operatori commerciali;

- ac) i commercianti all'ingrosso;
- ad) i commercianti al dettaglio;
- ae) le aziende, le imprese e/o le ditte operanti nel settore dell'alimentazione, ristorazione e/o del catering;
- af) gli enti, pubblici o privati, titolari e/o gestori di mense e/o spacci;
- ag) i fornitori ed i produttori del settore;
- ah) i dipendenti, i collaboratori a qualsiasi titolo, nonché, i rappresentanti di ciascuno dei predetti soggetti;
- ai) i consumatori secondo modalità, orari e calendari stabiliti preventivamente dall'Ente di Gestione; in ogni caso, il personale dell'Ente di Gestione, nonché, i soggetti da quest'ultima autorizzati.

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

L'avvicinamento verso la zona di scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

ART. 24 - ORARI DI APERTURA DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO

24.1) scopo precipuo del "Mercato Ortofrutticolo" è quello di essere aperto ai soggetti autorizzati il maggior tempo possibile nel rispetto delle Leggi in materia. Pertanto, il "Mercato Ortofrutticolo" sarà funzionante ininterrottamente tutti i dodici mesi dell'anno.

24.2) le modalità e le limitazioni di tempo e di orario di apertura degli esercizi e degli uffici ubicati all'interno del "Mercato Ortofrutticolo" saranno separatamente disciplinate dall'Ente di Gestione del Mercato.

24.3) 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 dall'Ente di Gestione, tramite lettera circolare, almeno cinque giorni prima della data di attuazione della temporanea modifica o non appena deliberato dall'Autorità competente.

ART. 25 - CHIUSURA TEMPORANEA DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO

25.1) l'Ente di Gestione del "Mercato Ortofrutticolo", per cause di forza maggiore avrà il potere di chiudere temporaneamente il Mercato, ovvero alcune zone, sino a quando non sarà rimosso l'ostacolo o ragione che ne avrà determinato il provvedimento.

25.2) parimenti, l'Ente di Gestione del Mercato potrà chiudere parte o tutte le superfici comuni 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 ed indifferibili.

ART. 26 - UTILIZZO DEI LOCALI DI PROPRIETÀ' ESCLUSIVA E RELATIVE PERTINENZE

26.1) Uso dei locali

I locali esclusivi e relative pertinenze dovranno essere utilizzati conformemente alla loro destinazione.

26.2) Salvo usi di destinazione ed obblighi legali, è vietata l'installazione di ogni tipo di motore o macchina che con il suo funzionamento superi la normale tollerabilità. In ogni caso l'installazione dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente di Gestione del Mercato Ortofrutticolo. Saranno adottate le misure necessarie per impedire ed evitare ogni abuso. Gli apparecchi di diffusione sonora, potranno essere utilizzati all'interno dei locali a condizione che gli effetti acustici non siano avvertiti all'esterno degli stessi.

26.3) E' vietato appendere alle pareti interne dei locali oggetti pesanti o comunque superiori alla metà del carico limite che possono sopportare.

26.4) Al fine di ottemperare a quanto previsto dalle normative vigenti in materia di sicurezza e tutela della salute sui luoghi di lavoro ed in materia di sicurezza alimentare, ogni Operatore ha l'obbligo di coordinare i propri piani di emergenza e di autocontrollo con l'Ente di Gestione.

26.5) Gli Operatori dovranno astenersi dal gettare prodotti corrosivi o infiammabili nei condotti e nelle canalizzazioni ed, in generale, evitare qualsiasi azione che possa danneggiare tali impianti.

26.6) Qualsiasi utilizzazione od innovazione o modificazione dei locali di proprietà esclusiva e relative pertinenze non dovrà in ogni caso pregiudicare la stabilità e la sicurezza del fabbricato nel suo complesso.

Sono vietate opere che modifichino l'estetica del fabbricato nel suo insieme anche se in misura non rilevante e/o che possano diminuire l'uso ed il godimento delle parti e servizi comuni anche da parte di ogni altro Operatore. Ogni Operatore dovrà previamente comunicare per iscritto i lavori che intende eseguire all'interno dei locali esclusivi all'Ente di Gestione del Mercato.

26.7) Gli Operatori dovranno mantenere in buono stato di manutenzione e di immagine i locali esclusivi nella loro disponibilità e comunque da essi utilizzati.

La pulizia interna dei locali è a spese, cura e responsabilità degli Operatori. Gli Operatori dovranno mantenere i locali sempre in buono stato di pulizia e manutenzione.

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

Ai fini del presente articolo e dunque solo nel contesto della regolamentazione e della responsabilità per le operazioni di pulizia, non sono considerate parti di uso privato le zone di esposizione delle merci e/o di deposito temporaneo delle merci all'interno della Galleria di Contrattazione del Mercato Ortofrutticolo.

Pertanto, la pulizia di dette aree sarà effettuata a cura dell'Ente di Gestione costituendo servizio comune a tutti gli Operatori del Mercato.

26.8) Tutti gli elementi ed accessori esterni dei locali (vetrine, insegne, serrande, ecc.), dovranno essere conservate in ottimo stato al fine di non pregiudicare l'immagine del Mercato Ortofrutticolo.

26.9) Ogni Operatore dovrà obbligatoriamente dotare il proprio locale degli strumenti ed impianti necessari per la prevenzione degli incendi, in conformità con il sistema generale di sicurezza del Mercato Ortofrutticolo e con le disposizioni legali, provvedendo ad una revisione periodica del loro funzionamento.

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

Tutti avranno l'obbligo di rispettare ed uniformarsi ai regolamenti che l'Ente di Gestione potrà dettare nel comune interesse e sicurezza.

26.10) norme comportamentali e di correttezza commerciale il comportamento di ogni singolo Operatore deve sempre essere improntato sulla massima correttezza commerciale, civile ed etnica.

Non sono in alcun modo accettati, e possono determinare l'espulsione dal Mercato Ortofrutticolo:

- comportamenti ed azioni lesive dell'immagine e del buon nome del Mercato Ortofrutticolo medesimo;
- frodi commerciali, fiscali e/o alimentari;
- atti di vandalismo e/o intimidazione;
- mancato rispetto dei regolamenti.

Ogni Operatore, è tenuto, esso stesso, ad impegnarsi per tutelare l'immagine ed il buon funzionamento del Mercato Ortofrutticolo, provvedendo ad informare tempestivamente l'Ente di Gestione qualora ravvisasse anomalie comportamentali da parte di altri Operatori.

ART. 27 - OPERAZIONI DI VENDITA ALL'INGROSSO

27.1) Prescrizioni generali

Ciascun Operatore dovrà gestire l'esercizio commerciale in modo da garantirne la normale operatività mediante un elevato livello di partecipazione del personale addetto al pubblico, un adeguato livello di scorte ed il costante riassortimento delle merci destinate alla vendita.

In modo particolare e a titolo meramente esemplificativo, ciascun Operatore sarà obbligato :

- aa) a mantenere l'attività commerciale adeguata agli standards di qualità del Mercato Ortofrutticolo ed a quelli stabiliti dalla vigente normativa del settore di riferimento anche sotto il profilo igienico-sanitario;
- bb) ad utilizzare per la vendita la totalità delle superfici autorizzate;

cc) a tenere l'esercizio aperto al pubblico nel rispetto dell'orario stabilito. E' fatto divieto agli Operatori di svolgere le operazioni di vendita al di fuori delle aree adibite a tali attività. In particolare, è tassativamente vietata la vendita nelle zone destinate al parcheggio.

27.2) Nell'esercizio dell'attività di vendita, gli Operatori dovranno utilizzare esclusivamente le superfici di vendita consentite senza esporre e/o depositare le merci oltre le strisce gialle che delimitano l'area comune concessa in utilizzo esclusivo.

Gli Operatori non potranno in alcun caso ingombrare le parti di uso o destinazione comune, né, permettere che il loro personale e/o loro fornitori e/o clienti vi depositino, disimballino o imballino merci, materiali (destinati o meno alla vendita), rifiuti o altro, senza la previa autorizzazione scritta dell'Ente di Gestione del Mercato, che avrà, anzi, il potere di rimozione dei depositi effettuati in contravvenzione alla presente norma, a spese e rischio dell'Operatore.

Nell'area adibita alla vendita, le merci dovranno essere esposte:

i) in modo ordinato e funzionale, in ragione della diversa specie, qualità e provenienza;

ii) esclusivamente all'interno di contenitori e/o imballaggi a norma di Legge;

iii) in modo da consentirne l'agevole contrattazione ed asporto da parte de acquirenti.

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

ART. 28 - SERVITÙ'

28.1) Gli Operatori si impegnano ad osservare le servitù e gli oneri esistenti (o che dovessero anche in futuro essere costituiti in relazione alla realizzazione delle ulteriori edificazioni previste nel comparto del complesso destinato a "Mercato Agroalimentare") a favore ed a carico degli spazi di propria pertinenza e delle parti comuni costituiti con atti negoziali (compravendite e/o costituzioni di servitù) o in base al presente Regolamento e/o al Regolamento del Condominio "Mercato Ortofrutticolo" ovvero in forma di Convenzioni con Pubbliche Amministrazioni o altri Enti ovvero per destinazione secondo i titoli.

L'esercizio di tali servitù, ove non risultante dai titoli, è regolato dalle norme di Legge.

ART. 29 - SUCCESSIVI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ' DELLE PORZIONI DI PROPRIETÀ' ESCLUSIVA

29.1) La messa in vendita dell'unità immobiliare (BOX) dovrà:

a) essere indicata mediante apposito avviso scritto, recante la data di affissione, esposto nei locali oggetto di eventuale vendita, in maniera che esso avviso sia visibile anche dalla Galleria di Contrattazione;

b) oltre all'avviso di cui sopra sub a), l'intendimento di vendere dovrà essere comunicato per iscritto all'Ente di Gestione del Mercato Ortofrutticolo e per esso al suo Organo Amministrativo, il quale dovrà darne tempestiva notizia a tutti gli operatori del Mercato Ortofrutticolo.

Ai fini del presente patto, per vendita si intende qualsiasi atto comunque denominato, anche societario, che abbia quale effetto quello di trasferire la proprietà del bene ad una diversa persona fisica e/o giuridica e/o Ente e/o Organismo ovvero di modificare i soggetti di riferimento, in caso di proprietà già intestata a società (di persone e/o di capitale), salvo che si tratti di operazione di riscatto da parte dell'originario utilizzatore finanziario, nell'ambito di operazione di leasing immobiliare.

29.2) Gli operatori interessati all'acquisto, entro trenta giorni dall'affissione, dovranno far pervenire per iscritto al proprietario del BOX in vendita la propria richiesta di acquisto, a fronte della quale il proprietario, entro dieci giorni da detta richiesta, comunicherà il prezzo e le altre condizioni della vendita;

29.3) dovrà essere data preferenza, a parità di condizioni, per la vendita del BOX, nell'ordine:

- (i) ai proprietari dei BOX confinanti;
- (ii) agli altri operatori del mercato ortofrutticolo;
- (iii) agli Operatori esterni e, in mancanza
- (iv) a terzi.

Nel caso di più richieste tra soggetti aventi lo stesso grado di preferenza, si considererà la priorità temporale delle richieste; nel caso di più richieste contemporanee di soggetti di pari grado di preferenza, il venditore potrà scegliere tra gli stessi liberamente.

Le modalità surrichiamate dovranno essere osservate per tutte le successive rivendite, compresa la prima, senza limiti temporali con la sola eccezione di trasferimenti, comunque attuati, in favore di parenti in linea retta del proprietario/venditore, trasferimenti per i quali la procedura di cui sopra non troverà applicazione.

Resta fermo il diritto del proprietario di non procedere all'alienazione, comunicando tale decisione ai prelazionari entro 10 giorni dalla data in cui è pervenuta, da parte di questi, la richiesta di acquisto.

L'inosservanza della procedura darà diritto ai soggetti indicati ai punti (i), (ii), (iii) di cui sopra, secondo i gradi di preferenza ivi ricavabili, di riscattare l'immobile dal soggetto che se ne fosse reso acquirente, alle condizioni rivenienti dal contratto di vendita quale trascritto e/o risultante dai Pubblici Registri, diritto di riscatto da esercitarsi entro e non oltre il termine decadenziale di 12 mesi decorrenti dalla trascrizione presso i Pubblici Registri dell'intervenuta vendita.

Trascorso tale termine decadenziale, il diritto di riscatto non potrà più essere esercitato.

Il patto di cui al presente articolo dovrà essere riportato in tutti gli atti di definitiva compravendita (rogiti notarili).

ART. 30 - OBBLIGHI E DIRITTI DEGLI OPERATORI

30.1) ogni operatore dovrà rispettare e/o far rispettare dai propri aventi causa il presente Regolamento.

Ciascun operatore potrà usare le parti e servizi comuni, secondo la destinazione prevista, senza peraltro impedirne l'utilizzo da parte degli altri Operatori.

Ogni operatore eviterà scrupolosamente e rigorosamente qualsiasi atto o comportamento che possa causare pericolo e recare danno a persone o cose.

ART.31 - ONERI COMUNI DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLIO

31.1.) gli oneri comuni del Mercato Ortofrutticolo sono costituiti dalle spese derivanti dalla conservazione delle parti comuni e conseguente uso, gestione, manutenzione ordinaria.

Esse comprendono in particolare quelle relative a:

- 1) la pulizia delle parti comuni;
- 2) il trasporti dei relativi rifiuti;
- 3) la manutenzione e il funzionamento delle parti, installazioni, reti ed equipaggiamenti comuni;
- 4) l'eventuale servizio di vigilanza e guardiana;
- 5) la prevenzione contro gli incendi, quali i controlli degli impianti, sistemi antincendio ed estintori, ecc.;
- 6) l'illuminazione e l'acqua delle parti comuni e le altre spese relative che non possono essere imputate a una delle categorie sopra descritte (in particolare i premi di assicurazione relativi all'immobile e alla responsabilità civile dei proprietari);
- 7) le spese necessarie per il funzionamento dell'Ente di Gestione e relativi addetti, quali ad esempio materiali, forniture, posta, telefono, spese varie;
- 8) la manutenzione del verde (piante, ecc.) e del parcheggio, la relativa pulizia;
- 9) il consumo di acqua potabile;
- 10) tutte le imposte e tasse relative alle parti comuni (quali, ad esempio, insegne del Mercato Ortofrutticolo);
- 11) le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile, del parcheggio privato e/o di uso pubblico, degli impianti comuni e/o di uso comune, nonché, le spese relative alla manutenzione ordinaria;
- 12) le spese relative alle campagne promo-pubblicitarie del Mercato

Ortofrutticolo.

Il presente elenco non è tassativo.

Tali voci comprendono altresì tutte le spese necessarie per l'effettuazione delle varie prestazioni opportune e, in particolare, le spese di personale, contratti, forniture, ricambi o materiali, equipaggiamenti del personale, elettricità, acqua, carburanti o combustibili, imposte e tasse, onorari, così come le spese che fossero dovute per la partecipazione del Mercato Ortofrutticolo ad associazioni di qualsiasi tipo, oltre alle spese relative alle insegne permanenti identificative del Mercato Ortofrutticolo che possono essere poste su immobili o in luoghi diversi ed indipendenti da esso.

31.2) Spese specifiche

Almeno una volta all'anno verrà convocata a cura dell'Ente di Gestione una riunione alla quale parteciperanno tutti gli Operatori.

Gli Operatori verranno convocati a mezzo comunicazione scritta consegnata a mano, ovvero con qualsivoglia modalità idonea a fornire prova dell'avvenuto ricevimento, con almeno cinque giorni di preavviso presso il proprio domicilio quale risultante agli atti dell'Ente di Gestione.

Nella riunione verrà presentato il Bilancio di chiusura dell'esercizio e il Budget preventivo relativo all'esercizio successivo; della riunione verrà redatto corrispondente verbale.

Tutte le spese derivanti dall'uso, gestione, rifacimenti ed innovazioni, di rifacimenti ed innovazioni, di qualsiasi parte al servizio comune del Mercato Ortofrutticolo saranno ripartite fra tutte le unità, salvo che esse debbano essere attribuite in modo indiscutibile ad uno o ad alcuni solo di essi.

Nessun Operatore potrà evitare anche parzialmente il pagamento delle relative quote a proprio carico, in forza del mancato o minor uso di un qualsivoglia servizio, non essendo ammessa a tal fine la rinuncia al loro godimento salvo diverse prescrizioni del presente Regolamento.

ART. 32 - RIPARTIZIONE DEGLI ONERI COMUNI E PAGAMENTI

32.1) Le spese comuni sopra descritte saranno ripartite tra i singoli Operatori in base alle Tabelle millesimali allegate al presente Regolamento.

32.2) I corrispondenti oneri saranno addebitati pro-quota ad ogni singolo Operatore e dovranno essere versati da ogni Operatore entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della richiesta.

32.3) L'Operatore che alla scadenza stabilita come sopra al punto 32.2) non abbia provveduto al pagamento degli oneri di sua spettanza, in base al presente Regolamento, è costituito in mora senza necessità di intimazione, per il solo fatto del mancato rispetto della scadenza stessa.

32.4) In deroga all'art. 1193 c.c., l'Ente di Gestione ha facoltà di imputare qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del singolo Operatore indipendentemente dalle eventuali diverse imputazioni indicate dall'Operatore stesso, con precedenza agli interessi maturati ed alle sanzioni dovute a norma del presente Regolamento.

32.5) Il ritardo nel pagamento delle quote dovute comporta l'obbligo del versamento, a favore della gestione comune, degli interessi di mora ad un tasso annuo pari al tasso legale vigente al momento del verificarsi dell'inadempimento.

32.6) Gli Operatori non potranno pretendere riduzioni di spese per i servizi, anche in caso di mancato utilizzo in tutto o in parte.

I pagamenti non potranno essere ritardati o sospesi per alcun motivo, che dovrà essere fatto valere in separato giudizio.

32.7) Per patto espresso, il presente Regolamento e relativi allegati, gli oneri di gestione regolarmente imputati costituiranno elementi di prova ex art. 633 e seguenti c.p.c., per l'instaurazione, presso le sedi competenti, di procedimento monitorio per il conseguimento delle somme dovute dall'Operatore inadempiente.

ART. 33 - ONERI RELATIVI AI SINGOLI OPERATORI

33.1) Saranno a carico dei singoli Operatori le spese specificamente relative agli spazi di propria esclusiva proprietà e pertinenza.

ART. 34 - SPESE PUBBLICITÀ'

34.1) Gli Operatori partecipano alle spese per l'attuazione dei programmi promozionali e pubblicitari avviati dall'Ente di Gestione e contribuiscono direttamente ed effettivamente ad ogni campagna pubblicitaria destinata ad assicurare la promozione del Mercato Ortofrutticolo.

Ogni Operatore, parteciperà alle spese promo-pubblicitarie in base ai millesimi risultanti dalle tabelle allegate al presente Regolamento.

ART. 35 - SANZIONI

35.1) Ogni infrazione al presente Regolamento sarà sanzionata con una penale il cui ammontare e le cui modalità e termini di applicazione saranno definiti dall'Ente di Gestione e portati a conoscenza degli Operatori.

Il ricavato delle sanzioni andrà a costituire ed incrementare un fondo che sarà utilizzato dall'Ente di Gestione per le finalità e gli interventi di manutenzione ordinaria previsti dal presente Regolamento.

ART. 36 - DURATA DEI SINGOLI PERIODI DELLA GESTIONE

36.1) Al fine della ripartizione delle spese comuni, ogni esercizio avrà la durata di un anno di calendario che inizierà il 1° gennaio e chiuderà pertanto il 31 dicembre di ogni anno solare.

ORGANISMI DI GESTIONE

ART. 37 - ENTE DI GESTIONE

37.1) Il Mercato Ortofrutticolo sarà gestito da apposito Organismo sotto forma di Società Cooperativa, nel corpo del presente Regolamento individuato quale "Ente di Gestione del Mercato Ortofrutticolo" o "Ente di Gestione" o "Ente di Gestione del Mercato".

L'Ente di Gestione provvede all'amministrazione del Mercato Ortofrutticolo; determina le modalità di ordinato svolgimento dell'attività del Mercato; attiva i servizi a ciò necessari ed opportuni, e provvede alla relativa gestione, fissandone le tariffe e le modalità di riscossione; sovrintende all'esecuzione del presente Regolamento.

ART. 38 - DIRETTORE

38.1) L'Ente di Gestione, con delibera assembleare, nomina il Direttore del Mercato Ortofrutticolo, di seguito per brevità il "Direttore".

Il Direttore, il cui rapporto potrà essere disciplinato anche sottoforma di lavoro subordinato dell'Ente di Gestione,

- assicura l'osservanza del presente Regolamento;
- disciplina l'uso e la manutenzione delle cose comuni e la prestazione dei servizi di interesse e spese comuni;
- riscuote i contributi ed eroga le spese per l'esercizio dei servizi comuni alla fine di ogni esercizio dovrà renderne il conto;
- sovrintende alla sicurezza dell'intero Mercato Ortofrutticolo;
- collabora con l'Ente di Gestione per assicurare la correttezza commerciale fra tutti gli Operatori e per assicurare rapporti di buon vicinato;
- esegue le decisioni dell'Ente di Gestione;
- realizza tutte le iniziative necessarie al conseguimento degli scopi del presente Regolamento.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 39 - MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO

39.1) Eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Regolamento saranno adottate dall'Ente di Gestione.

39.2) L'Ente di Gestione è autorizzato ad armonizzare il presente Regolamento in dipendenza della realizzazione degli altri insediamenti previsti nell'ambito del Centro Agroalimentare, di cui il Mercato Ortofrutticolo fa parte, nonché, ad introdurre alle Tabelle millesimali allegate al Regolamento criteri di perequazione dipendenti dalle suddette ulteriori nuove realizzazioni rispetto alla gestione e manutenzione di parti e servizi con esse comuni.

ART. 40 - OBBLIGATORIETÀ' DEL REGOLAMENTO

40.1) Il presente Regolamento si applica ed obbliga tutti gli Operatori (proprietari dei Box del Mercato Ortofrutticolo) presenti, a qualsivoglia titolo, nel Mercato Ortofrutticolo.

ART. 41 - FORO COMPETENTE

41.1) Per ogni controversia circa la validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Regolamento è riconosciuta la competenza del Tribunale del luogo ove insiste il Mercato Ortofrutticolo.

ART. 42 - DOMICILIO

42.1) Ai fini del presente Regolamento ciascun Operatore si intende domiciliato presso i relativi locali nel Mercato Ortofrutticolo e dallo stesso occupati per legittimo titolo, salva diversa indicazione del domicilio (purché, in Italia) che dovrà risultare da comunicazione scritta fatta pervenire dall'Operatore all'Ente di Gestione.

42.2) L'Ente di Gestione ed il Direttore del Mercato Ortofrutticolo si intendono domiciliati ai fini del presente Regolamento presso gli Uffici del Mercato Ortofrutticolo.