

# **REGOLAMENTO**

## **PER L'USO DEGLI IMMOBILI E DEI SERVIZI COMUNI DELL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE CONSORTILE "RESIDER II**

### **ART. 1 FINALITA'**

Tale regolamento è finalizzato allo scopo di gestire e disciplinare in maniera equa ed uniforme l'uso degli immobili e delle opere, degli impianti e dei servizi facenti parte dell'insediamento consortile Resider II ed è vincolante per le imprese conduttrici

### **ART. 2 USO DELLE OPERE, IMPIANTI E SERVIZI COMUNI**

Ciascuna Impresa conduttrice risponde, a qualsiasi titolo, del buon uso degli impianti degli immobili e delle opere, degli impianti e dei servizi comuni di proprietà del Consorzio, in modo da non arrecare danno agli stessi nonché rischi o molestie alle altre Imprese,

In particolare è fatto divieto a ciascuna Impresa conduttrice:

- 1) di ingombrare, anche temporaneamente, con materiale od altro impedimento, le zone di transito sia pedonale che carraio. E' consentita la normale sosta degli autoveicoli, ma l'Amministrazione del Consorzio può sottoporla a speciali limitazioni od anche vietarla in determinate zone delle singole strade;
- 2) di gettare sulle vie e sugli altri spazi di uso comune immondizie e rifiuti di qualsiasi genere;
- 3) di eseguire qualsiasi manomissione di manufatti pertinenti a servizi consortili.

E' fatto obbligo a ciascuna Impresa:

- 1) di denunciare immediatamente gli eventuali danni arrecati alle opere di uso comune alla cui riparazione potrà provvedere il Consorzio a spese dell'Impresa responsabile e/o di tutte le imprese;
- 2) di segnalare con tempestività al Consorzio SISRI, per l'immediato intervento, l'eventuale insorgenza di guasti nelle opere ed impianti di proprietà del Consorzio.

### **ART. 3**

Ciascuna Impresa è tenuta a provvedere alla sistematica pulizia delle eventuali aiuole e degli spazi di pertinenza del rustico.

E' altresì vietato lo scarico dei rifiuti e di materiali di ogni genere sugli spazi esterni di pertinenza del rustico. Di conseguenza ciascuna Impresa è tenuta a conferire i propri rifiuti regolarmente al servizio preposto ed autorizzato a questo scopo ed a sostenere la relativa spesa. In difetto, il Consorzio o altro organismo da esso designato adotta le necessarie misure sostitutive a spese dell'Impresa conduttrice.

### **ART. 4**

Ciascuna Impresa ha l'obbligo di contribuire, senza esclusione e/o eccezione, a tutte le spese ed oneri per la gestione dei servizi e delle opere comuni.

La ripartizione delle spese ed oneri, ivi compresi quelli relativi ad eventuali lavori di interesse generale e comune, è proporzionata al valore degli immobili tenuto conto delle superficie degli stessi.

Le spese e gli oneri relativi ai lavori pubblici particolari sono a carico della o delle Imprese che ne beneficiano.

Per tutte le spese ed oneri relativi alla gestione dei servizi e delle opere comuni, ad eccezione del canone fogna ed acqua nonché dell'eccedenza e dei consumi che saranno addebitati ad ogni conduttore in base alla lettura dei singoli contatori divisionali, sono dovuti contributi fissi annuali, indipendentemente dall'utilizzazione del rustico concesso in locazione, nella misura di € **1.807,60 (milleottocentosette/60)** annue per il rustico di tipologia "1" (900 mq.) e € **2.582,29 (deumilacinquecentoottantadue/29)** per il rustico di tipologia "2" (1.800 mq.), salvo conguaglio finale.

UFFICI € 200 (2<sup>^</sup> piano) € 600 (intera palazzina)

Il contributo deve essere versato anticipatamente ogni anno, al Consorzio SISRI o ad altro organismo da esso Consorzio appositamente designato.

#### **ART. 5**

Il rendiconto annuale di gestione dei servizi e delle opere comuni è redatto alla fine di ogni esercizio, a cura del Consorzio o dell'Amministratore delegato.

Ciascun conduttore è tenuto a versare i propri contributi a conguaglio entro dieci giorni dalla comunicazione da parte dell'Amministratore. Il pagamento dei contributi non può essere sospeso o ritardato per pretese od eccezioni di qualsiasi genere.

Per ogni giorno di ritardo del pagamento delle somme dovute, l'inadempiente è tenuto a corrispondere gli interessi di mora in ragione del tasso ufficiale di sconto, aumentato di due punti.

#### **ART. 6**

Le voci di spesa afferenti la gestione dei servizi e delle opere comuni riguardano:

- 1) Strade:
  - manutenzione strade e segnaletica stradale;
  - manutenzione e rifacimento tombini;
  - manutenzione e pulizia banchine, cunette e spazi comuni;
- 2) Rete di fognatura:
  - fognatura bianca – pulizia e riparazione manufatti;
  - fognatura nera – pulizia e riparazione manufatti;
- 3) Illuminazione:
  - esercizio, manutenzione impianto illuminazione stradale principale;
  - esercizio, manutenzione impianto illuminazione stradale secondaria
- 4) Verde comune:
  - disinfezione e disinfestazione;
  - manutenzione ed innaffiamento aiuole;

Con la maggioranza stabilita dall'art. 8, comma 5°, l'Assemblea dei conduttori dei rustici può approvare le costituzioni di altri servizi comuni, previa acquisizione del conforme parere del Consorzio

Le delibere adottate dalla maggioranza per l'istituzione di nuovi servizi sono vincolanti per la minoranza.

## **ART. 7**

Alla gestione delle opere e di tutti i servizi comuni ed alla loro amministrazione il Consorzio provvederà direttamente o a mezzo di organismo da esso designato.

L'organismo eventualmente indicato dal Consorzio non ha alcun rapporto economico sia con il Consorzio sia con ogni singolo conduttore, attesa la circostanza che esso attenderà alla gestione ed amministrazione delle opere e dei servizi comuni disponendo unicamente dei contributi corrisposti dai conduttori degli immobili ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

In ogni caso verrà indicato dal Consorzio un Amministratore interno alla propria struttura od a quella dell'organismo designato, che relazionerà periodicamente sul suo operato all'Assemblea dei conduttori dei capannoni.

## **Art. 8**

- 1) Alla convocazione della prima seduta assembleare provvede il Consorzio. All'atto della sua costituzione, l'assemblea elegge un Presidente ed un Segretario.
- 2) L'Assemblea dei conduttori dei capannoni si riunisce in via ordinaria almeno una volta l'anno ed in via straordinaria quando ne facciano richiesta almeno tre conduttori
- 3) L'avviso di convocazione, da far pervenire almeno 5 (cinque) giorni prima della seduta, deve contenere l'Ordine del Giorno con l'indicazione del giorno stabilito per la 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> convocazione.

L'assemblea è regolarmente costituita in 1<sup>a</sup> convocazione con l'intervento di tanti conduttori che rappresentino i 2/3 del valore in mq. dell'intero complesso ed i 2/3 dei partecipanti all'associazione dei conduttori dei capannoni.

- 4) Sono valide le delibere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'intero complesso.
- 5) In seconda convocazione l'assemblea risulta regolarmente costituita con la presenza di 1/3 dei partecipanti che rappresentino almeno 1/2 del valore dell'intero complesso.  
La deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti alla gestione ed almeno un terzo del valore dell'intero complesso.
- 6) Le deliberazioni che concernono la istituzione di nuovi servizi debbono essere comunque prese con una maggioranza che rappresenti la maggioranza dei partecipanti e almeno la metà del valore del complesso in metri quadri.
- 7) Delle deliberazioni deve essere redatto processo verbale da trascrivere in un apposito registro tenuto dall'Amministratore. Esse debbono essere trasmesse in copia entro 10 (dieci) giorni al Consorzio., che si riserva di valutare il rispetto delle norme regolamentari.
- 8) Le attribuzioni dell'assemblea dei conduttori dei capannoni sono quelle previste dall'art. 1135 C.Civ., in quanto compatibili, al quale si fa espresso rinvio.

## **ART. 9**

### **L'AMMINISTRATORE**

- 1) L'Amministratore viene nominato dal proprietario dell'insediamento.
- 2) Egli dura in carica 3 (tre) anni e deve rendere il conto della gestione, mediante convocazione dell'assemblea ordinaria dei conduttori da effettuare entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla chiusura dell'esercizio.

- 3) In apertura di esercizio lo stesso amministratore propone all'assemblea il programma di gestione ed il relativo preventivo finanziario.
- 4) Per quanto non previsto nel presente articolo valgono le disposizioni degli artt. 1129, 1130 e 1131 C. Civ. alle quali si fa espresso rinvio, in quanto applicabili.
- 5) Per il mancato pagamento dei contributi da parte dei conduttori dei capannoni, risultante dal piano di riparto allegato al bilancio preventivo e/o consuntivo o alla delibera assuntiva di spese straordinarie, l'Amministratore può richiedere, al Giudice competente, i provvedimenti monitori e/o cautelari per il recupero del credito.
- 6) I provvedimenti presi dall'Amministratore in esecuzione del programma di gestione approvato sono obbligatori per tutti i conduttori dei capannoni.
- 7) Il presente regolamento costituisce parte integrante del contratto di locazione stipulato tra l'Impresa assegnataria e conduttrice dell'immobile ed il Consorzio .

Taranto, li .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE