



MAAS[®]
Mercati Agro-Alimentari
SICILIA

MERCATI AGRO ALIMENTARI SICILIANI

CATANIA

REGOLAMENTO CONDOMINIALE – IMMOBILIARE

INDICE REGOLAMENTO

- Art.1 - Premesse generali.**
- Art.2 - Individuazione del mercato agroalimentare.**
- Art.3 - Individuazione di aree comuni, impianti comuni e servizi comuni (parti di uso comune).**
- Art.4 - Utilizzo delle parti di uso comune.**
- Art.5 - Attività non permesse nelle parti di uso comune.**
- Art.6 - Viabilità e parcheggi.**
- Art.7 - Impianti e servizi comuni.**
- Art.8 - Locali tecnici.**
- Art.9 - Manutenzione.**
- Art.10 - Pulizia.**
- Art.11 - Sicurezza e sorveglianza.**
- Art.12 - Rifiuti.**
- Art.13 - Servizio di fornitura di energia elettrica.**
- Art.14 - Centro direzionale e cassa del mercato.**
- Art.15 - Utilizzo dell'impianto di diffusione sonora.**
- Art.16 - Servizi di facchinaggio e movimentazione merci.**
- Art.17 - Spese di gestione.**
- Art.18 - Spese comuni generali.**
- Art.19 - Spese a richiesta individuale.**
- Art.20 - Disposizioni generali sull'addebito delle spese.**
- Art.21 - Addebito preventivo e modalità di pagamento.**
- Art.22 - Addebito in consuntivo e modalità di pagamento.**
- Art.23 - Ulteriori disposizioni.**
- Art.24 - Penali e garanzie.**
- Art.25 - Disposizioni finali.**

Art.1 - Premesse generali.

- M.A.A.S. S.C.p.A., in qualità di proprietaria e di Gestore del Mercato Ortofrutticolo, del Mercato Ittico e del Mercato Florovivaistico, è tenuta a regolamentare il complesso immobiliare ivi insistente.
- Le disposizioni che seguono sono volte a regolamentare le condizioni d'uso di tutti gli impianti ed i servizi di utilità comune sia al Mercato inteso nel suo insieme, sia ai singoli settori di cui si compone. L'ambito di applicabilità delle stesse, deve, pertanto, intendersi in senso necessariamente generale e, come tale, vincolante per tutti gli Operatori che, a qualsiasi titolo, esercitino la propria attività all'interno del Mercato.
- Le norme del presente Regolamento, ivi comprese le planimetrie allegate che ne costituiscono parte sostanziale ed essenziale, devono intendersi parte integrante del Regolamento del Mercato Ortofrutticolo e del Regolamento del Mercato Ittico.
- Gli Operatori che svolgano, a qualsiasi titolo, attività nel Mercato e che pertanto devono intendersi vincolati all'osservanza del predetto *Regolamento*, dichiarano ad ogni effetto di aver preso atto della essenzialità delle clausole e condizioni e si obbligano all'integrale rispetto di tutte le prescrizioni e più in generale del corretto svolgersi dei rapporti tra gli Operatori stessi e tra gli Operatori ed il Gestore, al fine del buon funzionamento del Mercato e del raggiungimento degli obiettivi economici e di immagine dello stesso.

Art.2 - Individuazione del mercato agroalimentare.

- Il Centro Mercati Agro-Alimentari Sicilia (di seguito: Il Mercato), realizzato su un'area di circa mq 340.000 ubicata nel Comune di Catania, in località Jungetto, è costituito da un complesso immobiliare destinato al commercio di prodotti agro-alimentari e florovivaistici.
- Esso comprende:
 - a) il mercato ortofrutticolo;
 - b) il mercato ittico;
 - c) il mercato florovivaistico;
 - d) l'edificio per le celle frigo;
 - e) l'edificio a servizio della grande distribuzione;
 - f) l'edificio adibito a servizi tecnici;
 - g) l'edificio destinato a "centro direzionale" con spazi riservati ad uffici e servizi, alla vendita al dettaglio ed alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
 - h) l'edificio denominato centro ingressi;
 - i) i fabbricati "minori" a servizio del Mercato;
 - j) le aree esterne per la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli, ittici e floricoli, servizi collegati e relative pertinenze;
 - k) aree destinate a deposito a cielo aperto;
 - l) aree di parcheggio destinate al pubblico;
 - m) aree di parcheggio riservato;
 - n) aree di utilità comune destinate alla circolazione dei veicoli ammessi all'interno della struttura;
 - o) aree di carico e scarico;
 - p) aree a verde, piazzali e banchine pedonali, aree ecologiche.
- Le suddette aree sono dettagliatamente indicate nelle planimetrie allegate (allegato "A") e

contrassegnate con le lettere "identificative" individuate al comma precedente.

- L'intero complesso immobiliare, come dinnanzi descritto e planimetricamente rappresentato, costituente nel suo insieme il Mercato, comprensivo di tutti gli impianti e le strutture in esso ricomprese, nonché delle aree antistanti gli ingressi principali e delle relative parti pertinenziali, è di esclusiva proprietà di M.A.A.S. S.C.p.A..

Art.3 - Individuazione di aree comuni, impianti comuni e servizi comuni (parti di uso comune).

- Le parti del Mercato non cedute verranno utilizzate dal gestore secondo le destinazioni proprie e per il migliore perseguimento dei fini del Mercato.

- Devono intendersi di "uso comune" tutte quelle aree del Mercato destinate e/o destinande dal Gestore ad uso e servizio di tutti gli Operatori e/o di tutta la clientela del Mercato, inteso nel suo insieme. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, devono intendersi comuni, ove non ne sia previsto l'uso riservato:

a) i piazzali, i camminamenti, le vie d'accesso e più in generale tutte le superfici viarie pedonali e veicolari interne ed esterne, le relative isole spartitraffico ed i marciapiedi;

b) le aree adibite a parcheggio o a sosta di veicoli;

c) gli spazi a verde.

- Devono intendersi di "uso comune" tutti quegli impianti del Mercato destinati e/o destinandi dal Gestore ad uso e servizio di tutti gli Operatori e/o di tutta la clientela del Mercato, inteso nel suo insieme. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo devono intendersi comuni:

d) gli impianti posti all'ingresso e le relative postazioni di controllo;

e) l'impianto idrico di distribuzione dell'acqua e le relative componenti anche di controllo e di rilevazione;

f) le prese d'acqua, le bocche antincendio esterne, gli estintori e, più in generale, tutte le apparecchiature antincendio con le installazioni di controllo e di soccorso;

g) il sistema fognario;

h) gli impianti elettrici delle parti comuni e le relative componenti elettriche anche di controllo e rilevazione;

i) le strutture di illuminazione e decorazione delle parti comuni e le relative componenti;

l) il sistema di recinzione esterna ed interna;

m) il sistema di ingressi elettronici, comprensivo delle postazioni di controllo;

n) la segnaletica viaria;

o) i contenitori per i rifiuti;

p) le insegne esterne del Mercato.

- Devono intendersi di uso comune tutti quei servizi che dovessero essere in concreto attivati dal Gestore e destinati e/o destinandi ad uso di tutti gli Operatori del Mercato. A titolo meramente esemplificativo, e quindi non esaustivo né impegnativo per il Gestore, devono intendersi comuni – se ed in quanto attivati – i seguenti servizi:

p) pulizia e disinfestazione delle parti di uso comune;

q) manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti ed impianti di uso comune;

r) servizio di accoglienza;

s) sorveglianza interna ed esterna, diurna e notturna;

t) gestione e controllo di tutti gli impianti tecnologici di uso comune;

u) direzione ed amministrazione del "Centro Direzionale";

Art.4 - Utilizzo delle parti di uso comune.

- Ciascun Operatore del Mercato godrà del libero utilizzo delle parti di uso comune, conformemente alla loro destinazione, nel rispetto dei diritti degli altri operatori e nei limiti in cui il gestore non li destini ad usi specifici, permanenti o temporanei.
- Ciascun Operatore del Mercato è tenuto a fare un uso appropriato delle parti comuni, ed in particolare a non utilizzare o fare utilizzare per scopi diversi le vie d'accesso e/o di servizio, i piazzali, i camminamenti e quanto altro, ed è tenuto a rispondere, anche per il fatto del terzo, dei danneggiamenti che dovessero per qualsiasi ragione derivarne.
- Negli spazi ad uso comune, salvo autorizzazione resa per iscritto dal Gestore, gli Operatori non potranno:
 - a) lasciare ingombri di qualsiasi genere;
 - b) esporre merce, mezzi, macchinari e/o prodotti;
 - c) collocare tavoli, sedie, ripiani e quanto altro per l'esercizio diretto e/o indiretto della propria attività;
 - d) effettuare volantinaggi o altre attività promozionali di qualsiasi natura.
- Il Gestore, valutata la disponibilità di spazi, potrà prevedere, a sua insindacabile scelta e secondo le modalità che lo stesso avrà la facoltà di stabilire, l'utilizzazione di alcuni spazi per uso proprio, ovvero, per uso di terzi con tariffazione oraria, giornaliera e/o mensile.
- Le aree di cui all'art. 2 c. 2 lett. m), adibite a parcheggio riservato, potranno essere cedute a titolo oneroso a singoli operatori.
- Le aree di cui all'art. 2 c. 2 lett. l), adibite a parcheggio pubblico, rimangono nella disponibilità del Gestore che avrà la facoltà di stabilirne l'utilizzazione per uso proprio, ovvero, per uso di terzi con tariffazione oraria, giornaliera e/o mensile.
- Le parti di uso comune del complesso immobiliare sono gravate da servitù di passaggio pubblico.

Art.5 - Attività non permesse nelle parti di uso comune.

- Nelle zone di uso comune sono vietate la vendita esterna, il commercio ambulante, la distribuzione di pubblicità, i discorsi pubblici e le dimostrazioni politiche e, più in generale, ogni atto che possa arrecare danno anche potenzialmente al decoro ed alla sicurezza del Mercato.
- Nessun Operatore potrà occupare o bloccare le vie d'accesso e di transito ed il Gestore del Mercato avrà la facoltà di rimuovere macchine e/o materiali che non rispetteranno tale divieto, ponendo a carico della parte inadempiente le spese relative.
- 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 nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.
- E' comunque fatto divieto ad operatori ed utenti di occupare in qualsiasi modo le parti comuni di M.A.A.S. e le vie di fuga esistenti.

Art.6 - Viabilità e parcheggi.

- Gli Operatori, i loro dipendenti e collaboratori, nonché i fornitori, i clienti e gli addetti del Mercato potranno transitare con i propri veicoli, esclusivamente se gommati, su tutta la rete viaria interna del Mercato.
- 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 dal Gestore e più in generale alle norme del codice della strada.
- Le zone adibite a parcheggio saranno utilizzabili dagli Operatori, dai loro dipendenti, collaboratori, nonché fornitori e dalla clientela dell'intero Mercato. Il parcheggio degli autoveicoli deve essere effettuato nelle apposite strisce e non deve intralciare la manovra e/o sosta di altri veicoli negli spazi attigui.
- L'utilizzazione degli spazi destinati a parcheggio si deve intendere come locazione d'area e non come deposito.
- Il Gestore non risponde di eventuali furti di veicoli e/o parte di essi e/o oggetti in essi custoditi.
- 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 sempre essere tenute libere da qualunque veicolo per garantire il pronto intervento in caso di necessità.
- Il Gestore si riserva in ogni caso la facoltà di disporre la rimozione forzata dei veicoli che sosterranno al di fuori degli spazi consentiti, con addebito delle relative spese al contravventore.
- Tutte le operazioni di circolazione, di manovra e di parcheggio, nonché di movimento degli utenti all'interno di esso, si svolgono sotto la loro totale ed esclusiva responsabilità. In ogni caso, gli utenti sono responsabili degli incidenti, e, comunque, di tutti i danni che dovessero essere arrecati a persone e/o cose, sia mobili che immobili.

Art.7- Impianti e servizi comuni.

- Gli Operatori che svolgono a qualsiasi titolo attività nel Mercato sono obbligati – salva diversa ed espressa disposizione derogatoria del Gestore – ad avvalersi, imprescindibilmente, di tutti i servizi comuni che fossero in concreto attivati, obbligandosi a versare il corrispettivo previsto, secondo le modalità appresso indicate.
- È fatto divieto ai singoli Operatori di predisporre autonomamente e/o privatamente servizi, da cedere a terzi, rispetto a quelli già previsti e/o in concreto attivati all'interno del Mercato, salvo preventiva autorizzazione scritta del Gestore.
- Gli elementi e gli impianti comuni dovranno essere utilizzati conformemente alla loro descrizione nel pieno rispetto delle norme tecniche, dei regolamenti e delle decisioni del Gestore. Non è consentito alcun intervento che possa pregiudicare la struttura, la conformazione architettonica e l'estetica del Mercato. È fatto inoltre divieto di modificare, anche parzialmente, le opere di recinzione e confinazione.
- Ogni intervento realizzato in violazione della presente norma, dovrà essere interamente rimosso a cura e spese della parte inadempiente, salvo, in ogni caso, l'irrogazione delle sanzioni previste dal Regolamento del Mercato Ortofrutticolo e dal Regolamento del Mercato Ittico.
- Gli Operatori utilizzeranno gli impianti uniformandosi alle limitazioni tecniche e con l'obbligo di non infastidire o danneggiare gli altri occupanti.

Art.8 - Locali tecnici.

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

Art.9 - Manutenzione.

- Il Gestore curerà la manutenzione delle parti e degli impianti comuni del Mercato e dei singoli settori di cui si compone, se non affidate agli operatori singoli o associati, avvalendosi o meno dell'opera di imprese specializzate e disciplinandone modalità ed orari.
- Gli Operatori del Mercato sono tenuti a consentire che, all'interno dei locali posti nella loro disponibilità, si proceda a constatazioni e controlli necessari per la manutenzione di parti e/o impianti di uso o servizio comune e che, qualora necessario, si proceda alla esecuzione dei relativi lavori.
- Gli Operatori del Mercato sono inoltre tenuti a consentire l'introduzione e la apposizione, all'interno dei predetti locali, di scale, ponteggi e quanto 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.10 - Pulizia.

- Il Gestore del Mercato si occuperà della pulizia delle parti comuni all'intero Mercato ed ai singoli settori, se non affidate agli operatori singoli o associati, avvalendosi o meno di imprese specializzate e disciplinandone modalità ed orari.

Art.11 - Sicurezza e sorveglianza.

- Le uscite di sicurezza, i relativi accessi, le aree che dovessero contenere i sistemi antincendio e più in generale tutte le parti di uso comune dovranno essere sempre tenute libere da qualunque oggetto ingombrante per garantire il pronto intervento in caso di necessità.
- 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.
- Gli Operatori non dovranno gettare prodotti corrosivi o infiammabili nelle tubature.
- Gli Operatori sono tenuti a comunicare al Gestore qualsiasi guasto, anomalia, inconveniente o violazione delle norme di condotta, da essi riscontrata nelle parti e negli impianti comuni.
- Gli operatori, al fine di garantire sicurezza e sorveglianza, sono tenuti a comunicare annualmente al gestore i dati anagrafici dei propri dipendenti, nonché a comunicare i dati relativi all'ingaggio del personale presso le proprie aziende (modello UNILAV); sono altresì obbligati a comunicare eventuali variazioni delle posizioni contrattuali dei propri dipendenti (licenziamenti e assunzioni).
- Gli operatori sono tenuti a comunicare annualmente e consegnare al gestore i dati riguardanti la normativa antimafia dell'azienda che opera all'interno del MAAS nonché il casellario giudiziale del

legale rappresentante e dei soci della stessa.

- E' fatto salvo il diritto dell'Amministrazione del MAAS, previa verifica dei requisiti derivanti dalla documentazione antimafia e di eventuali controdeduzioni scritte, di non concedere e/o di revocare la prevista autorizzazione alle aziende che operano all'interno del MAAS.

Art.12 - Rifiuti.

- 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 del Mercato ai visitatori esterni.
- 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. È rigorosamente vietato utilizzare od ingombrare altre zone di uso comune per tale scarico.
- Qualora attivato il sistema di raccolta differenziata, ciascun Operatore dovrà collocare i propri rifiuti, previamente diversificati per tipologia e/o genere, all'interno degli appositi contenitori, rispettando la destinazione di ogni singolo contenitore e di ogni singola zona all'uopo destinata.
- In ogni caso ciascun Operatore ed utente di M.A.A.S. dovrà collocare i propri rifiuti all'interno dei contenitori esistenti.
- I rifiuti liquidi o umidi dovranno essere raccolti in recipienti impermeabili chiusi. Non potranno mai essere inceneriti i rifiuti all'interno del Mercato.
- I rifiuti che per dimensioni, qualità o natura siano tali da non poter essere collocati all'interno degli appositi contenitori, saranno trasportati e smaltiti al di fuori del Mercato a cura e spese degli Operatori interessati, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia ambientale.
- In applicazione dell'art. 12 c. 1 n. 5) del Regolamento del Mercato Ortofrutticolo e dell'art. 12 c. 1 n. 7) del Regolamento del Mercato Ittico, ogni operatore stipulerà un autonomo contratto di carico, trasporto e smaltimento dei rifiuti con il concessionario del servizio di raccolta rifiuti, con esclusivo riferimento allo spazio assegnato, assumendo direttamente tutti gli obblighi da esso scaturenti.
- Il gestore si riserva comunque la possibilità di attivare un servizio a pagamento di raccolta generalizzata dei rifiuti per le parti comuni.
- Ogni Operatore verserà al Gestore, con cadenza mensile e dietro presentazione di regolare fattura, gli oneri di sua pertinenza, determinati come sopra, entro un termine massimo di dieci giorni dalla data di scadenza del mese di riferimento.

Art.13 - Servizio di fornitura di energia elettrica.

- Ai sensi dell'art. 12 c. 1 n. 6) del Regolamento del Mercato Ortofrutticolo e dell'art. 12 c. 1 n. 8) del Regolamento del Mercato Ittico, il Gestore stipulerà unico contratto di fornitura di energia elettrica per le parti comuni e per i singoli spazi commerciali e stabilirà le modalità di determinazione degli importi dovuti dagli operatori.
- Ogni Operatore verserà al Gestore, con cadenza mensile e dietro presentazione di regolare fattura, gli oneri di sua pertinenza, determinati come sopra, entro un termine massimo di dieci giorni dalla data di scadenza del mese di riferimento.

Art.14 - Centro direzionale e cassa del mercato.

- I locali del "Centro Direzionale" dovranno essere utilizzati conformemente alla loro destinazione.
- Salvo usi di destinazione ed obblighi legali, è vietata l'installazione di ogni tipo di motore o macchina che con il suo funzionamento superi la normale tollerabilità. In ogni caso l'installazione dovrà essere previamente autorizzata dal Gestore. Saranno adottate le misure necessarie per evitare ogni abuso.
- Non potranno collocarsi, ubicarsi o immagazzinarsi oggetti di peso superiore al limite di carico del solaio o muratura, per non comprometterne la stabilità. Sarà inoltre vietato appendere alle pareti oggetti pesanti o comunque superiori alla metà del carico limite che possono sopportare.
- Nessuna iscrizione pubblicitaria potrà essere fissata sulla zona esterna delle pareti private, specialmente sulle porte e chiusure particolari.
- Salvo usi di destinazione ed obblighi legali, è assolutamente vietato impiantare nei locali commerciali cucine. Gli operatori dovranno astenersi dal gettare prodotti corrosivi o infiammabili nei condotti e nelle canalizzazioni ed, in generale, evitare qualsiasi azione che possa danneggiare tali impianti.
- Per le esecuzioni di opere di modifica, trasformazione, innovazione sarà necessario, prima dell'inizio, l'autorizzazione della Direzione del Mercato dietro presentazione del relativo progetto esecutivo e (ove richiesto) del capitolato lavori e materiali, con ogni più opportuna specifica atta a consentire le consequenziali valutazioni e le autorizzazioni amministrative necessarie. Dovranno essere rispettate le norme tecniche ed i regolamenti di sicurezza applicabili.
- I titolari di ogni esercizio commerciale e/o ufficio dovranno mantenere in buono stato di uso e funzionamento i locali, l'accesso e, ove esistenti, le decorazioni e le vetrine.
- Nel Mercato sarà istituita una Cassa per le altre operazioni bancarie connesse con le contrattazioni commerciali. La gestione sarà affidata ad un Istituto di Credito con le modalità previste dall'apposita convenzione che sarà stipulata tra il Gestore e l'Istituto di Credito medesimo.

Art.15 - Utilizzo dell'impianto di diffusione sonora.

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

Art.16 - Servizi di facchinaggio e movimentazione merci.

- Premesso quanto già disposto dall'art. 15 del Regolamento del Mercato Ortofrutticolo e dall'art. 17 del Regolamento del Mercato Ittico, gli orari, i tempi, i luoghi e le modalità di svolgimento delle operazioni di facchinaggio e movimentazione merci, se ed in quanto attivati, saranno stabiliti dal Gestore.
- In ogni caso, le predette operazioni dovranno essere eseguite in guisa tale da non arrecare disturbo od impedimento alla circolazione e/o allo svolgimento delle altre attività del Settore o, più in generale, del Mercato e, comunque, nell'assoluto rispetto delle altrui esigenze e con piena responsabilità dei singoli Operatori per ogni eventuale danno arrecato.

Art.17 - Spese di gestione.

- Sono considerate spese di gestione, e come tali verranno ripartite tra tutti i singoli Operatori del Mercato:

- a) Servizi di manutenzione ordinaria di strade e parcheggi;
- b) Servizi di manutenzione ordinaria della illuminazione esterna;
- c) Manutenzione ordinaria rete idrica, fognaria e antincendio;
- d) Gestione e manutenzione delle reti di telecontrollo e dei servizi informatici;
- e) Manutenzione ordinaria degli impianti comuni, ivi inclusi gli impianti di climatizzazione, impianti elettrici ed idrici dei servizi comuni del Centro Direzionale;
- f) Gestione controllo accessi.

- Tali spese graveranno su tutti gli operatori del centro in misura proporzionale alla superficie coperta in locazione, sia essa commerciale o adibita a servizi.

- Ogni pagamento dovrà avvenire con cadenza trimestrale, calcolando la rivalutazione mese per mese con conguaglio dell'incremento Istat entro il 30 aprile dell'anno successivo.

Art.18 - Spese comuni generali.

- Sono considerate spese comuni generali, e come tali verranno ripartite tra tutti i singoli Operatori del Mercato in proporzione alla superficie del corpo immobiliare posseduto:

- a) Servizio di pulizia ordinaria e straordinaria delle parti di uso comune;
- b) Fornitura energia elettrica per servizi comuni;
- c) Fornitura acqua per servizi comuni;
- d) Manutenzione ordinaria aree a verde;
- e) Installazione e manutenzione arredo urbano (segnaletica, etc);
- f) Quanto altro possa essere necessario per la gestione del Mercato ed escluso dalle spese di gestione.

- La determinazione dei costi di tali spese sarà definita a cura di M.A.A.S. ed evidenziata nel bilancio preventivo di gestione.

Art.19 - Spese a richiesta individuale.

- Sono considerate spese a richiesta individuale e come tali erogate solo su richiesta dei singoli operatori:

- a) Servizio di promozione e pubblicità;
- b) Servizio raccolta e smaltimento rifiuti relativi all'attività di pertinenza;
- c) Servizio distribuzione corrispondenza;
- d) Servizio sviluppo ed aggiornamento sito internet;
- e) Altro.

- La determinazione dei costi delle spese relativi a servizi a richiesta individuale avverrà in funzione dei tariffari che verranno pubblicati entro il 31 gennaio di ogni anno con la composizione delle singole tariffe in base ai servizi erogati.

Art.20 - Disposizioni generali sull'addebito delle spese.

- Le spese di gestione, le spese comuni generali e le spese relative ai singoli operatori, saranno addebitate ad ogni singolo Operatore del Mercato secondo due distinti criteri di seguito disciplinati:
 - a) addebito con bilancio preventivo;
 - b) addebito con bilancio consuntivo.
- Tali bilanci verranno pubblicati in apposita bacheca in data e luogo da definire a cura del Gestore, che verranno dallo stesso comunicati a tutti gli assegnatari degli spazi commerciali.

Art.21 - Addebito preventivo e modalità di pagamento.

- Gli esercizi finanziari avranno inizio il 1° gennaio di ogni anno e saranno chiusi il 31 dicembre dello stesso anno.
- All'inizio di ogni esercizio, il Gestore comunicherà a ciascun Operatore, a mezzo lettera raccomandata postale o a mano, l'ammontare delle quote dovute a preventivo.
- Ogni Operatore verserà al Gestore, con cadenza mensile e dietro presentazione di regolare fattura, gli oneri di sua pertinenza, determinati come sopra, entro un termine massimo di dieci giorni dalla data di scadenza del mese di riferimento.
- L'accertata morosità nella corresponsione delle spese condominiali comporta la revoca dell'assegnazione, in ossequio all'art. 31 del Regolamento del Mercato Ortofrutticolo ed all'art. 36 del Regolamento del Mercato Ittico.

Art.22 - Addebito in consuntivo e modalità di pagamento.

- Al termine di ogni esercizio, il Gestore provvederà alla redazione ed approvazione del consuntivo di spesa comunicandolo entro trenta giorni ai singoli Operatori a mezzo lettera raccomandata postale o a mano.
- Le spese risultanti dal consuntivo di spesa, verranno addebitate ad ogni singolo Operatore secondo i criteri di ripartizione precedentemente indicati. La documentazione resterà a disposizione di ciascun Operatore che ne farà richiesta presso la Direzione del Mercato.
- Il Gestore comunicherà a ciascun Operatore a mezzo lettera raccomandata postale o a mano, l'ammontare delle quote dovute a consuntivo.
- Ogni Operatore verserà al Gestore gli oneri di sua pertinenza, determinati come sopra, entro un termine massimo di dieci giorni dalla data di comunicazione del Consuntivo, dietro presentazione di regolare fattura.

Art.23 - Ulteriori disposizioni.

- L'Operatore che alla scadenza stabilita non abbia provveduto al pagamento degli oneri di sua pertinenza, come sopra individuati, è costituito in mora senza necessità di intimazione, per il solo fatto del mancato rispetto della scadenza stessa.
- L'accertata morosità nella corresponsione delle spese condominiali comporta la revoca dell'assegnazione, in ossequio all'art. 31 del Regolamento del Mercato Ortofrutticolo ed all'art. 36 del Regolamento del Mercato Ittico.

- In deroga all'art. 1193 del Codice Civile, il Gestore avrà facoltà di imputare qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del singolo Operatore, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni dell'Operatore medesimo, con precedenza agli interessi maturati ed alle sanzioni dovute a norma delle prescrizioni che seguono.
- Il ritardo nel pagamento delle quote dovute comporterà l'obbligo del versamento, a favore del Gestore, degli interessi di mora ad un saggio annuo pari all'euribor vigente al momento del verificarsi dell'inadempimento, maggiorato di tre punti, ed in ogni caso, non inferiore al tasso legale.
- Gli Operatori non potranno mai pretendere riduzioni delle spese per i servizi, anche in caso di mancato utilizzo in tutto o in parte. Inoltre, non potranno ritardare i pagamenti per nessun motivo, neanche per difetti di funzionamento.
- Per patto espresso tra il Gestore e tutti gli Operatori che, a qualsiasi titolo, svolgano attività nel Mercato, il presente Regolamento ed il Preventivo ed il Consuntivo di spesa regolarmente approvato dal Gestore, costituiranno elementi di prova idonei ai sensi dell'art. 633 e ss. del Codice di Procedura Civile all'instaurazione, presso le sedi competenti, di procedimento monitorio finalizzato al conseguimento delle somme dovute dell'Operatore inadempiente.

Art.24 - Penali e garanzie.

- Ferma restando l'applicazione dell'art. 49 del Regolamento del Mercato Ortofrutticolo e dell'art. 54 del Regolamento del Mercato Ittico, nel caso di inosservanza di ciascuna delle prescrizioni di cui al presente Regolamento Condominiale da parte degli Operatori e/o dei soggetti dei quali gli stessi Operatori sono tenuti a rispondere, sarà applicata, da parte del Gestore, la penale di € 500.00= (Euro cinquecento/00).
- Tale penale sarà adeguata all'aumento del costo della vita secondo i dati ISTAT a partire dal 2015, ogni 5 anni.
- In ogni caso, è fatto salvo il diritto del Gestore al risarcimento del maggior danno anche quale danno all'immagine del Mercato nel suo complesso.
- La penale, come dinnanzi prevista, verrà applicata dalla Direzione del Mercato, previa contestazione scritta all'interessato che potrà produrre per iscritto le proprie controdeduzioni entro cinque giorni dalla ricezione della contestazione stessa. Qualora il termine di scadenza coincidesse con una data festiva, esso sarà automaticamente rinviato al giorno feriale immediatamente successivo. Copia della contestazione, nonché delle controdeduzioni scritte dell'interessato dovrà essere depositata presso la segreteria della Direzione del Mercato che ne attesterà l'avvenuto deposito e rilascerà idonea ricevuta.
- In caso di mancata o tardiva contestazione da parte dell'interessato, la penale acquisirà carattere definitivamente vincolante e potrà essere regolarmente escussa da M.A.A.S.. Ai fini della ritualità della contestazione, farà fede l'attestazione della Direzione del Mercato che accerterà: a) la data di ricezione della contestazione; b) la mancata o tardiva controdeduzione alla data di scadenza prevista.
- Le controdeduzioni saranno valutate dalla Direzione del Mercato, entro trenta giorni dal ricevimento delle stesse. Decorso tale termine le controdeduzioni si considereranno respinte e la penale sarà definitivamente applicata.
- Per patto espresso, copia del presente Regolamento, unitamente a copia della lettera di contestazione e a copia della attestazione rilasciata dalla Direzione del Mercato della mancata o tardiva controdeduzione, costituiranno prova scritta ai sensi dell'art. 633 e ss. C.p.c., ai fini

dell'ottenimento del decreto ingiuntivo per il recupero degli importi della penale non pagata.

- Gli Operatori e/o Assegnatari devono essere assicurati per i danni arrecati a terzi in relazione all'attività esercitata nel mercato, con massimale di polizza stabilito dal Gestore, sentito il parere della commissione di mercato.

- In caso di mancata comunicazione dei dati relativi a quanto richiesto all'art.11 comma 5 del presente regolamento, sarà applicata da parte del gestore una penale di € 500,00, qualora persistesse l'inadempienza sarà avviata la procedura di diniego di accesso al personale per il quale non siano state effettuate le comunicazioni indicate al predetto comma 5.

- In caso di mancata comunicazione dei dati relativi a quanto richiesto all'art.11 comma 6 del presente regolamento, sarà applicata da parte del gestore una penale corrispondente alla chiusura temporanea del box per giorni 5 (cinque). Se dovesse persistere l'inadempienza nell'arco dei 30 giorni successivi sarà avviata la procedura di rescissione del contratto di locazione e l'allontanamento dalla struttura.

Art.25 - Disposizioni finali.

- Il presente regolamento impegna tutte le parti operanti all'interno di M.A.A.S..

- Le norme del presente Regolamento si applicano anche al Mercato Florovivaistico, nel rispetto di tutta la normativa operante in materia.