

**CONTRATTO DI FORNITURA DI SERVIZI, CON REGOLAMENTO DELLE COSE DI USO COMUNE ED ESCLUSIVO DEL "CENTRO COMMERCIALE ALL'INGROSSO - IL BARICENTRO".**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge e conseguenza di legge, tra:

- la Srl [REDACTED], con sede in [REDACTED] (BA) (cap. soc. i.v. £. 20.000.000=), iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Bari al n. [REDACTED] Reg. Soc. n. [REDACTED] (c.f. e p. IVA: [REDACTED]), in persona del suo legale rappresentante Sig. [REDACTED], di seguito per brevità denominata "fornitrice", da una parte,

e

- la Società

di seguito per brevità denominato "utente", dall'altra,

**PREMESSOCHE**

A) In forza di contratto 29.11.1990, autenticato nella firme dal Notar Luigi d'Agosto (rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED]), la Spa IL BARICENTRO ha concesso in leasing alla Srl [REDACTED] che a sua volta in data 21 Luglio 1998 con atto autenticato nelle firme dal Notar Luigi D'Agosto (rep. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] ha ceduto alla Società [REDACTED] Srl il complesso di aree, manufatti ed impianti facenti parte del complesso commerciale "IL BARICENTRO" in Comune di Casamassima, e precisamente:

- il complesso di terreni costituenti le strade, le zone a verde, le aree di rispetto dei fabbricati, le aree occupate dagli impianti di cui appresso;
- l'impianto di rete per la distribuzione idrica;

- l'impianto di rete per la distribuzione di gas;
- l'impianto di rete telefonica con identificazione Container-SIP;
- l'impianto di illuminazione pubblica;
- l'impianto ENEL con identificazione di cabina di distribuzione (questa di proprietà ENEL);
- l'impianto di smaltimento acqua piovana;
- l'impianto di rete di fogna nera con identificazione del depuratore;
- l'impianto audio con chiamata di emergenza;
- l'impianto anti intrusione;
- l'impianto antincendio.

B) Con lo stesso contratto la soc. ██████████ Srl ha assunto l'impegno "a far sì che tutti i proprietari e conduttori degli immobili costituenti il CENTRO COMMERCIALE "IL BARICENTRO" possano godere dell'uso degli enti e di beni di cui innanzi, per le loro esigenze, pagando i relativi canoni."

C) La società fornisce e gestisce anche i servizi di cui al regolamento di utenza allegato.

D) La società ██████████ Srl, oltre a gestire i servizi, propone i canoni di utenza per le spese di gestione e manutenzione.

E) Tutti i servizi forniti dalla soc. ██████████ sono funzionalmente connessi ai fabbricati e alle infrastrutture esistenti nel Centro;

F) Le parti si danno reciprocamente atto che la Società IL BARICENTRO SPA, come risulta dagli atti di alienazione dei singoli immobili edificati nel Centro, si é riservata la proprietà di tutte le aree libere, delle strade e degli impianti destinati ad uso comune ed attività collettive nel comprensorio del Centro stesso e che tali entità sono gravate da uso comune

in favore degli utenti.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI ACCETTA

1) Tutte le premesse sono parte sostanziale, integrante, inscindibile del presente atto e hanno valore di patto.

## 2) OBBLIGHI RECIPROCI

La società ██████████ SRL con il presente contratto si impegna a:

- dietro pagamento dei relativi canoni, alla gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree, impianti e cose di uso comune ed alla fornitura dei servizi, secondo quanto già specificato nel regolamento di utenza allegato e nel piano dei servizi che costituisce parte integrante del presente contratto. Tale piano potrà essere annualmente modificato sull'accordo delle parti contraenti;
- predisporre e proporre le regole per il miglior funzionamento e per la tutela del decoro del Centro Commerciale;
- negoziare, in relazione al piano dei servizi, con il Comitato degli utenti, i canoni di utenza relativi alla gestione e manutenzione ordinaria, delle aree, enti, impianti e servizi comuni del Centro Commerciale;
- provvedere alla esecuzione delle opere urgenti in relazione ai servizi forniti;
- concordare preventivamente con il Comitato degli utenti sia le innovazioni che le opere di straordinaria manutenzione;
- a non interrompere o ridurre i servizi previsti dal piano concordato, salvo il caso dell'utente moroso.

L'utente, con il presente contratto e relativi allegati, si impegna a:

- utilizzare i beni e servizi comuni secondo le regole stabilite per la regolamentazione del Centro Commerciale e, quindi, rispettare integralmente il "Regolamento di Utenza" qui allegato;

- rispettare termini e modalità di pagamento dei canoni relativi alla gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, così come determinati sulla base della normativa contrattuale che segue.

### 3) REGOLAMENTO D'UTENZA

Tutti i servizi resi dalla società Fornitrice, le regole per la disciplina dell'utilizzazione delle parti di uso comune e uso esclusivo, le regole per la tutela del decoro del Centro Commerciale IL BARICENTRO sono stabilite nel Regolamento di Utenza che si allega sotto la lettera A, sottoscritto dalle parti per conoscenza e piena e incondizionata accettazione, dovendosi ritenere parte integrante del presente atto.

### 4) SERVIZI OPZIONALI

La società fornitrice potrà effettuare servizi accessori, il cui corrispettivo, da concordarsi di volta in volta, sarà a carico dell'utente che vorrà usufruirne.

### 5) SPESE DI UTENZA

Il corrispettivo che l'utente dovrà versare alla società fornitrice, per i servizi forniti di cui al Regolamento di Utenza e al piano dei servizi allegati al presente contratto, e che costituisce il canone ordinario, è convenuto ed accettato sin d'ora a decorrere dal 01 Marzo 1996 nella misura forfetaria: £. 1.200= (milleduecento=) + IVA al mese per ogni singolo metro quadrato dell'immobile acquistato o detenuto, con la precisazione che per le unità immobiliare del tipo "capannone" si terrà

conto della superficie convenzionale di Mq. 300= (trecento) per i moduli da Mq. 300= e della superficie convenzionale di Mq. 600= (seicento) per i moduli da Mq. 600, indipendentemente dalla sistemazione all'interno di ogni unità.

Tale canone ordinario forfettario unitario sarà aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT del costo della vita per le famiglie di impiegati ed operai (aggiornamento da applicarsi ogni anno sul canone in vigore ) a partire dal 1° anno successivo a quello di decorrenza del canone ordinario convenuto.

Eventuali maggiorazioni del canone ordinario che per necessità dovesse risultare superiori agli aggiornamenti annuali ISTAT saranno concordati tra la Società fornitrice dei servizi ed il Comitato degli utenti.

L'utente è tenuto al pagamento dei canoni ordinari di utenza in rate mensili anticipate. Con la firma del presente contratto, autorizza sin d'ora, la società fornitrice ad emettere relative ricevute bancarie a copertura di quanto dovuto.

I pagamenti non potranno subire interruzioni né ritardi.

Si precisa che il canone di utenza di cui innanzi è relativo soltanto alla gestione e manutenzione ordinaria dei beni, enti e impianti destinati ad uso comune e alla ordinaria fornitura dei servizi. Per quanto riguarda le spese di gestione e manutenzione straordinaria, le spese per innovazioni, le spese per lavori urgenti e quelle straordinarie, preventivamente concordate con il Comitato degli utenti, l'utente è tenuto al relativo pagamento pro-quota, in misura proporzionale al canone ordinario, entro il termine di giorni trenta dalla richiesta della società fornitrice, inoltrata a mezzo

raccomandata A.R. o a mani, e senza alcuna dilazione.

#### 6) RIFACIMENTO IMPIANTI GENERALI

Nel caso che si renda necessario procedere al rifacimento, totale o parziale, di impianti destinati all'uso comune, la decisione circa i tempi, le modalità e la esecuzione delle opere relative sarà assunta dalla società fornitrice, previo esame ed approvazione del Comitato degli utenti.

In caso di contestazione e/o mancanza di approvazione da parte del Comitato degli utenti, la necessità ed urgenza dei lavori e la relativa spesa dovranno essere asseverati da apposita consulenza tecnica, espletata da C.T. nominato dalla Soc. [REDACTED] Srl, il cui costo sarà imputato a spesa di manutenzione straordinaria.

La spesa relativa al rifacimento degli impianti sarà addebitata pro-quota ad ogni singolo utente, che dovrà provvedere al pagamento della quota così addebitata quanto al 50% in via preventiva e quanto al residuo 50% a consuntivo senza dilazione alcuna.

#### 7) ESONERO DA RESPONSABILITA'

L'utente sin d'ora espressamente esonera e si obbliga a tenere indenne la società fornitrice da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti e indiretti derivanti dalla sospensione dei servizi e delle forniture, previsti nel presente atto e nell'allegato Regolamento, dovute a caso fortuito o forza maggiore e comunque non imputabili ad essa fornitrice.

Riconosce altresì l'assoluta mancanza di responsabilità dalla società per il caso di interruzione o sospensione dal servizio di guardiania conseguente a scioperi o a qualsiasi altra ragione non ad essa imputabile.

Del pari esonera la Srl [REDACTED] da ogni e qualsiasi responsabilità

per incidenti o furti che possano occorrere all'interno delle aree comuni in dipendenza dell'uso del proprio immobile all'interno del Centro, salvo il caso di dolo o colpa grave della fornitrice.

#### 8) REGOLE DEL CENTRO - CALENDARIO - ORARI

Le regole per il funzionamento dell'intero centro sono stabilite nell'allegato regolamento e, per quanto in esso non previsto, saranno concordate con il Comitato degli utenti. Con lo stesso Comitato saranno concordati gli orari giornalieri di apertura e chiusura del Centro, il periodo di chiusura per ferie e festività e tutto quant'altro sarà ritenuto necessario e opportuno per il migliore funzionamento del Centro medesimo.

La sottoscrizione del presente contratto comporta l'accettazione integrale di quanto periodicamente concordato tra il Comitato degli utenti e la Società fornitrice. La violazione di quanto stabilito in relazione agli orari giornalieri di apertura e chiusura del Centro, di chiusura per ferie e festività sarà sanzionato come previsto dall'art. 16 del Regolamento di Utenza allegato.

Resta inteso e accettato che nessuna responsabilità potrà essere mai addebitata alla Srl [REDACTED] per danni di qualsiasi natura (e, in particolare, per vendite mancate o ridotte) rivenienti dal rispetto del calendario e degli orari concordati con il Comitato degli utenti.

#### 9) CEDIBILITA' DEL CONTRATTO

Il presente contratto sarà obbligatoriamente ceduto dall'utente proprietario/conduuttore al suo avente causa o subentrante a qualsiasi titolo contestualmente alla cessione dell'immobile (della quale dovrà essere data immediata comunicazione alla società fornitrice).

#### 10) CESSIONE CONTRATTO

La società [REDACTED] SRL si riserva la facoltà di cedere il presente contratto con l'allegato regolamento di utenza ad altra società di servizi. Tale variazione verrà comunicata a ciascun utente con l'indicazione della società subentrante.

#### 11) REGISTRAZIONE ATTO

Le spese di registrazione del presente contratto e quelle eventuali degli allegati sono a carico esclusivo dell'utente.

#### 12) CONSORZIO PER LA VIGILANZA DEL BARICENTRO

La Società [REDACTED] Srl dichiara che il servizio di vigilanza è dalla medesima fornito nella sua qualità di associato al Consorzio per la Vigilanza del Baricentro.

#### 13) CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che tra le parti dovessero insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto saranno demandate al giudizio inappellabile di un Collegio Arbitrale, composto di tre membri, di cui due nominati dalle parti una ciascuna e il terzo, che assumerà funzioni di Presidente, dagli arbitri così nominati o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Bari.

Il collegio così nominato giudicherà de bono et aequo con dispensa da ogni formalità di rito, nel rispetto del principio del contraddittorio.

Letto, confermato e sottoscritto in Bari il [REDACTED]

Dichiaro di aver preso perfetta conoscenza e di accettare totalmente e senza riserva il contenuto dell'allegato REGOLAMENTO DI UTENZA e degli art. 1-

3-5-6-7-8-9-10-11-12- 13 innanzi trascritti.



## **REGOLAMENTO DI UTENZA**

Allegato e parte integrante del Contratto di fornitura di servizi con regolamento delle cose di uso comune ed esclusivo del Centro Commerciale IL BARICENTRO.

### **ART. 1 - Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento:

- 1) Disciplina l'utilizzazione dei servizi e delle cose destinate ad uso comune, ma di proprietà della Soc. IL BARICENTRO SPA e detenute in leasing dalla società ██████████, con le precisazione di cui alla premessa del contratto di forniture al quale il presente è allegato;
- 2) Disciplina l'utilizzazione delle parti di uso esclusivo;
- 3) Impone le regole per il miglior funzionamento e per la tutela del decoro del centro Commerciale.

### **ART. 2 - Efficacia del regolamento**

Il presente regolamento ha efficacia per tutti gli utenti - siano essi proprietari o detentori degli immobili del Centro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a partire dalla consegna, nonché per gli addetti e i clienti delle singole aziende, gli addetti al carico e scarico delle merci e, comunque, per tutti coloro che per qualsivoglia motivo operino nel Centro. Conseguentemente gli utenti si impegnano e si obbligano a rispettare e far rispettare il presente regolamento anche da tutti i visitatori e da tutti coloro che operano in loro favore a qualsiasi titolo, ferma restando l'applicazione delle norme di cui agli artt. 2043 e seguenti c.c..

### **ART. 3 - Servizi e cose destinate ad uso comune**

La società ██████████ ha la detenzione in leasing , con tutte le

precisazioni di cui alla premessa dei contratti di fornitura servizi e dei contratti stipulati dagli utenti ai quali il presente é allegato, di tutte le aree libere, delle strade, dei parcheggi, degli enti ad uso comune, nonché dei seguenti impianti: idrico, fognante, antincendio (completo di relativi accessori) igienico sanitario ad uso pubblico, telefonico, illuminazione pubblica, ecc.;

- la recinzione dell'area del Centro con i relativi accessi;
- ogni altra area, ente o impianto non ricompreso nelle aree ad uso esclusivo ma comunque connesso alla utilizzazione delle stesse.

La società ██████████ SRL si obbliga a provvedere quotidianamente al funzionamento degli impianti e, inoltre, si obbliga a fornire agli utenti degli immobili i seguenti servizi:

- guardiania e sorveglianza interna;
- pulizia, raccolta e smaltimento rifiuti;
- manutenzione ordinaria degli impianti, delle strade, delle aree e delle cose destinate ad uso comune;
- cura e manutenzione del verde;

#### **ART. 4 - Servizi forniti**

Sono destinate ad uso comune, e la società ██████████ SRL ne ha la detenzione in leasing, a titolo esemplificativo: le strade, le piazze, i parcheggi, le aiuole e aree a verde elementare comprese le cordolature relative e le alberature, la recinzione delle aree del Centro con i relativi accessi, gli impianti esterni ai singoli manufatti ed in particolare quelli idrico fognante, elettrico, telefonico, antifurto, controllo accessi, telecamere a circuito chiuso, centrale operativa, centrale idrica, impianto

di depurazione, antincendio, igienico-sanitario ad uso pubblico, illuminazione pubblica, i locali destinati alle infrastrutture e quant'altro non compreso nell'atto di compravendita locazione dell'immobile ceduto e comunque ogni altra area esterna agli immobili degli utenti e ogni servizio strettamente connessa alla utilizzazione delle cose di uso esclusivo.

Qualunque manomissione o danneggiamento di cose relative a servizi generali, sarà oggetto di ripristino da parte della società ██████████ SRL che addebiterà gli oneri dei relativi interventi ai responsabili, salvo ogni altra responsabilità degli autori delle manomissioni o dei danneggiamenti di cui sopra.

**ART. 5 - Uso degli spazi comuni**

Gli spazi antistanti e retrostanti le unità immobiliari non possono essere utilizzati per il deposito di materiali di rifiuto e di reimpiego e per ogni altra attività che configga con la funzione o il decoro del Centro.

E' fatto tassativo divieto distruggere i rifiuti con il fuoco o a mezzo di forno inceneritore o comunque accendere fuochi all'esterno delle singole unità.

E' vietato esercitare attività rumorose, maleodoranti ed inquinanti all'esterno delle stesse unità abitative.

**ART. 6 - Divieti relativi all'uso dei servizi generali**

Relativamente agli spazi che non siano ad uso esclusivo dell'utente è vietato occuparli con costruzioni, casotti, merci ed oggetti di qualsiasi specie, materiale da imballo ecc. effettuare lavaggi di automezzi ed altre operazioni analoghe:

- accendere fuochi;
- gettare rifiuti se non negli appositi spazi e luoghi a ciò destinati;

- effettuare giochi;
- installare cartelli, tabelle, insegne, striscioni, bandiere, ecc. se non negli appositi spazi e luoghi a ciò destinati, previa autorizzazione della Srl [REDACTED] e pagamento del relativo corrispettivo; porre in essere qualsiasi attività che sia di disturbo agli utenti che sia contro l'igiene e l'estetica delle unità immobiliari e che comunque ne alteri l'armonia generale ed il loro funzionamento.

**ART. 7 - Cose d'uso esclusivo**

Sono nelle disponibilità ad uso esclusivo degli utenti:

- a) le unità facenti parte delle torri;
- b) i capannoni.

Gli spazi antistanti e retrostanti i rispettivi capannoni devono essere esclusivamente adibiti ad operazioni di carico e scarico delle merci ed a parcheggio.

I suddetti spazi non possono essere utilizzati per il deposito di materiali di rifiuto e di reimpiego e per ogni altra attività che configga con divieti previsti dall'articolo precedente.

E' fatto tassativo divieto di distruggere i rifiuti con il fuoco o a mezzo di forno inceneritore e, comunque, di accendere fuochi all'interno o all'esterno dei capannoni.

E' vietato esercitare attività rumorose, maleodoranti e inquinanti all'interno dei capannoni.

I capannoni dovranno avere esclusivamente le destinazioni conformi ai certificati di uso e di agibilità.

Nelle unità immobiliari del Centro Commerciale "IL BARICENTRO" sono

consentite esclusivamente le attività autorizzate e consentite dalle leggi vigenti.

**ART. 8 - Divieti relativi alle parti di uso esclusivo**

A) E' tassativamente vietato manomettere con qualsiasi opera le strutture di fondazione (platee di misto cementato, plinti, travi di collegamento), etc. e le strutture in elevazione già esistenti (pilastri, travi portasoppalco e portatompagno, soppalchi travi ad omega, tegoloni, etc.).

Eventuali lavori che riguardino le suddette strutture esistenti possono essere eseguiti solo se riconosciuti innocui dalla società XXXXXXXXXX SRL.

B) E' fatto obbligo ad ogni utente di eseguire nei capannoni di sua proprietà tutte le opere e le riparazioni necessarie per evitare danno agli altri utenti.

Nessuna sopredificazione può essere intrapresa dagli utenti dei capannoni neppure per costruzioni precarie.

C) Sulle aree verdi ed i giardini non è consentito l'accesso in alcuna forma né a piedi né con qualsiasi mezzo.

E' vietato:

- porre in opera fari o proiettori di luce nei piazzali dell'intero Centro;
- apporre segnaletica per qualsiasi segnalazione se non negli appositi spazi a ciò destinati;
- ingombrare in qualunque modo, anche se per breve tempo, i marciapiedi antistanti i capannoni.

D) E' vietato inoltre, sostituire i materiali originali di costruzione con altri di diversa natura o tipo, nonché mutare la tinteggiatura dei manufatti

all'esterno.

██████████, in casi di violazione, procederà al ripristino delle opere manomesse, addebitando i relativi costi ai responsabili delle violazioni riscontrate.

E) E' vietato, inoltre, aprire porte e/o finestre in aggiunta a quelle già esistenti, costruire tettoie, montare tende frangisole non retraibili e che abbiano, comunque infissi visibili dall'esterno.

██████████, in presenza di indebite installazioni e/o manomissioni di qualsivoglia tipo su aree di uso comune, può procedere alla rimozione ed alla riduzione in pristino dei luoghi o delle cose, addebitando ogni relativa spesa al responsabile dell'infrazione e salve, in ogni caso le penalità previste dal successivo art. 16.

All'interno delle piazze è consentita esclusivamente la circolazione autoveicolare leggera.

#### **ART. 9 - Spazi aggregati ai capannoni**

E' vietato recingere gli spazi adiacenti ai capannoni in qualsivoglia maniera anche con sistemi di attrezzi mobili.

#### **ART. 10 - Viabilità**

La viabilità del Centro è regolata dalle norme vigenti in materia di circolazione stradale.

██████████ procede all'installazione di apposita segnaletica.

Sono vietate la sosta e la fermata al di fuori degli appositi spazi di parcheggio in tutta l'area del Centro

#### **ART. 11 - Segnaletica e cartellonistica**

La segnaletica e le insegne sono studiate in maniera armonica dalla ██████████

██████████ per tutta l'area del Centro.

Le insegne dovranno essere installate solo sulle testate di ogni singolo modulo di dimensioni e comunque secondo le modalità e le direttive impartite dal Baricentro.

Eventuali insegne installate in maniera difforme da quanto stabilito dal Consiglio di Amministrazione della ██████████ Srl saranno rimosse con spese a carico di coloro che avranno violato le disposizioni di divieto in merito.

In ogni caso le insegne ed eventuali cartelli pubblicitari dovranno essere installati negli spazi destinati a tale uso dalla società ██████████ previo pagamento dei canoni stabiliti.

**ART. 12 - Divieto di distribuzione di locandine pubblicitarie**

E' tassativamente vietata la distribuzione all'interno del Centro, lungo le strade e negli spazi comuni di volantini, biglietti o altro materiale pubblicitario se non autorizzato dalla soc. ██████████ SRL.

**ART. 13 - Manutenzione e canoni**

Sono a carico della ██████████ le manutenzioni ordinarie degli impianti e delle cose destinate ad uso comune e le forniture di servizi; i relativi corrispettivi rientrano nei canoni ordinari.

Per quanto riguarda le manutenzioni straordinarie, gli utenti dei servizi del Centro sono tenuti al pagamento, proporzionale al canone ordinario per quote da pagarsi una tantum calcolati in base al criterio di cui all'articolo 5 del contratto di fornitura servizi a cui il presente regolamento é allegato.

La misura dei canoni e le relative modalità di pagamento sono dettagliatamente descritte nel "Contratto di fornitura servizi" cui il

presente regolamento è allegato.

#### **ART. 14 - Modifiche del regolamento**

La società ██████████ SRL si riserva di proporre modifiche al presente regolamento giudicate opportune a meglio regolare l'uso ed i servizi forniti in relazione alle parti comuni ed a quelle di uso esclusivo.

Tali proposte di modifiche dovranno essere esaminate ed approvate dal Comitato degli Utenti.

Tali norme e disposizioni, avranno valore cogente equipollente a quelle di cui al presente regolamento, ed avranno efficacia dal momento in cui saranno notificate agli utenti proprietari mediante raccomandata A.R. o a mani.

#### **ART. 15 - Servizi**

La società ██████████ SRL si riserva il diritto di appaltare, gestire, disciplinare qualsiasi servizio che ritenga di istituire, convenendo con gli utenti che volessero usufruirne regole ed oneri.

La società ██████████ SRL provvederà altresì alla illuminazione esterna di tutto il Centro Commerciale (strade, parcheggi, piazze, giardini pubblici comuni etc.), la cui spesa rientra nel canone ordinario.

#### **ART. 16 - Penalità**

In caso di infrazione ed inadempienze da parte di ciascuno dei contraenti alle norme del presente Regolamento, la società ██████████ SRL e il Comitato degli utenti si riservano reciprocamente l'applicazione dei seguenti provvedimenti sanzionatori:

- Invito a mettersi in regola e contestuale messa in mora;
- Applicazione di penale da £. 200.000= per la prima infrazione fino a £

500.000= per le successive.

## **ART. 17 - Comitato di controllo o degli utenti - Composizione**

### **- Elezioni**

Sarà costituito un "comitato di controllo", formato da 9 (nove) membri, sei dei quali saranno eletti dagli utenti e i restanti tre saranno nominati direttamente dalla società [REDACTED] Srl.

La nomina dei 3 (tre ) componenti spettanti alla [REDACTED] sarà notificata con lettera raccomandata A.R. o a mani al Comitato degli utenti.

Il Comitato in carica dovrà indire le elezioni dei sei componenti spettanti agli utenti entro il termine di mesi tre dalla data di scadenza del suo mandato.

Le relative elezioni si svolgeranno nel giorno, ora e luogo e con le modalità determinate dal "comitato elettorale" e comunicate a ciascun utente a mezzo raccomandata A.R. o a mani dalla [REDACTED] Srl. In ogni caso:

- 1) ciascun utente, anche se intestatario di più unità immobiliari, avrà diritto ad un solo voto e potrà esprimere non più di sei preferenze;
- 2) le operazioni di scrutinio saranno effettuate dal "comitato elettorale", che provvederà anche a nominare gli scrutatori ed a derimere in via amichevole ogni eventuale controversia con decisione inappellabile ; risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto il più alto numero di preferenze, secondo verbale di proclamazione redatto dal "comitato elettorale".

Esaurita la fase elettorale, il comitato di controllo nella sua completa composizione sarà convocato per la prima volta dalla [REDACTED]. Nel corso della prima riunione lo stesso comitato procederà all'elezione nel

proprio interno di un Presidente, di un Vice Presidente, e di un Segretario.

Il Presidente avrà la rappresentanza legale del comitato in tutte le occasioni e curerà l'esecuzione delle relative decisioni; in caso di assenza o impedimento sarà sostituito dal Vice Presidente o in mancanza dal più anziano di età.

Il Segretario procederà alle convocazioni del Comitato, alla redazione dei verbali delle riunioni e alla conservazione di atti e documenti.

Le riunioni del Comitato dovranno essere indette dal Presidente, su propria iniziativa o su richiesta di almeno tre componenti o su richiesta della

Il Comitato dovrà in ogni caso riunirsi almeno una volta all'anno. Il Comitato dura in carica tre anni e non può essere prorogato. I suoi componenti sono rieleggibili e non hanno diritto a compenso alcuno o rimborso spese.

Le spese di gestione del Comitato (corrispondenza, avvisi, atti, etc.) saranno sostenute in via di anticipazione dalla che provvederà alla relativa ripartizione a carico degli utenti nell'ambito del canone ordinario.

In caso di dimissioni o di cessazione della carica di un componente, tra quelli eletti dagli utenti, per qualsiasi ragione, si procederà alla sostituzione con il primo dei non eletti.

La potrà procedere in qualsiasi momento alla sostituzione dei componenti di propria nomina dandone comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. o a mani.

Almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza di ogni triennio la società [REDACTED] Srl procederà alla nomina dei propri componenti nel comitato per il triennio successivo.

#### **ART. 18 - Comitato di controllo - Poteri - Deliberazioni**

Il "Comitato di Controllo" e degli utenti concorderà con la società IL [REDACTED] [REDACTED] SRL le modalità per il funzionamento logistico dell'intero Centro Commerciale che non risultino menzionate nel presente regolamento e sorveglierà la relativa esecuzione, nonché la corretta attuazione delle norme regolamentari. Inoltre eserciterà i poteri consultivi e informativi di cui al "Contratto di fornitura servizi" cui il presente è allegato.

E' preciso compito del "Comitato di Controllo" di stabilire, d'intesa con la società [REDACTED] SRL:

- l'orario di apertura e chiusura del Centro;
- i periodi di chiusura del Centro per ferie e festività;
- tutto quant'altro ritenuto necessario e opportuno per il razionale e miglior funzionamento del Centro.

Il Comitato delibera a maggioranza dei presente con un minimo di cinque componenti. Nelle ipotesi che non si riesca a deliberare per parità di voti, il voto del Presidente avrà valore doppio. Non sono ammesse deleghe.

Ogni delibera del "Comitato di Controllo" dovrà essere comunicata alla società [REDACTED] la quale potrà formulare modifiche, e/o integrazioni.

Le decisioni così assunte, nel rispetto del presente regolamento, avranno efficacia vincolante nei confronti degli utenti soltanto dal momento in cui saranno loro comunicate a cura della società [REDACTED] a mezzo

raccomandata A.R..o a mani, e della Società, a seguito degli accordi con il Comitato.

**ART. 19 - Istanze del Comitato degli utenti**

La Società [REDACTED] Srl si impegna a fornire riscontro scritto alle istanze ed alle comunicazioni formulate dal Comitato degli utenti entro sette giorni dalla ricezione.

**ART. 20 - Norme per il funzionamento del Comitato degli utenti**

Il Comitato degli utenti avrà la facoltà di deliberare norme atte a garantire il suo funzionamento. Le delibere avranno efficacia vincolante per gli utenti.

[REDACTED]