



**CITTÀ di CAPUA**

*(Provincia di Caserta)*

Settore Tecnico 2 - Ambiente e Patrimonio

*POR CAMPANIA 2000 – 2006 - ASSE II RISORSE CULTURALI MISURA 2.1 -*

**PROGETTO PER IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEL CHIOSTRO E  
DELL'EDIFICIO MONUMENTALE DELL'ANNUNZIATA - ACI CAP CAP 004 -**



**CENTRO COMMERCIALE "IL CHIOSTRO"**

**REGOLAMENTO INTERNO** aggiornamento 2014

# REGOLAMENTO INTERNO

## Premessa e definizioni

Il presente Regolamento Interno, ha lo scopo di rendere il Centro Commerciale dell'Annunziata, nell'omonimo, monumentale Complesso Edilizio in Capua un polo di attrazione per gli utenti, e disciplina in forma specifica il funzionamento di tutte le attività del Centro, siano esse commerciali, para-commerciali, artigianali, espositive, di pubblici esercizi, di servizi, attività di Onlus, ecc.

Il presente regolamento interno, dunque, si applica a tutti i soggetti, in seguito, detti **Operatori**, affittuari, o comunque utilizzatori a qualsiasi titolo di spazi e unità immobiliari, che vi esercitano attività commerciali, artigianali, servizi, Onlus.

Il Centro Commerciale dell'Annunziata, denominato "Il Chiostro", di seguito indicato come **Centro**, è da interpretarsi come "macchina operativa" realizzata per generare una serie di sinergie tra loro compatibili, nel commercio, nei servizi e nella fruibilità per l'utilizzatore.

Il Comune di Capua- ente proprietario, si riserva di apportare al presente regolamento eventuali modifiche dovute ad esigenze tecniche o amministrative, in tale ipotesi le modifiche si intenderanno operanti dietro semplice comunicazione scritta indirizzata dalla Proprietà agli Operatori.

*La presente versione, denominata "aggiornamento 2014" del Regolamento, in linea con la versione approvata con deliberazione di G.M. n° 299 del 09.11.2010, è resa quale **estensione dell'ambito**, agli ulteriori locali prospettanti sul chiostro, al piano terra, ad altri locali che possono essere messi in comunicazione con i primi; inoltre a locali, in esercizio ai livelli superiori dell'edificio dell'Annunziata ma funzionalmente gravitanti sul chiostro tramite i corpi scala aventi esclusivo accesso dal chiostro stesso.*

## Art.1 Oggetto

La finalità della normativa è di rendere il **Centro** operativo nel migliore dei modi, facendo uso del concetto e della filosofia adottata in fase di progettazione e realizzazione del Centro stesso, amalgamare la struttura, utilizzarne le installazioni, in modo che la "macchina operativa" produca in forma continuativa tutta la sua potenzialità ed esalti le proprie caratteristiche.

## Art. 2 Amministrazione del **Centro**

L'amministrazione del **Centro** avviene in analogia ad un condominio. Tutti i locali locati, le parti di uso comune, affidabili o meno a terzi, sono rappresentate nella **TABELLA A** ed hanno un loro peso millesimale in relazione alla loro superficie utile ed alle loro caratteristiche. Il Comune, ente proprietario dei locali locati e di tutto il complesso immobiliare, si fa carico delle quote millesimali per **657,55 millesimi** che corrispondono a tutte le unità non locate ed agli spazi comuni che non lo sono e non lo saranno, il tutto come evidenziati sulla suddetta tabella e sulla **PLANIMETRIA**. In relazione al suddetto peso millesimale l'amministrazione del condominio-centro commerciale "il chiostro" viene tenuta dal comune di Capua-Ufficio Patrimonio, (di seguito più semplicemente "**Amministratore**"). Successivamente in ragione del progressivo decremento nella partecipazione del Comune, potrà essere decisa diversa forma di amministrazione.

L'amministratore in particolare:

- Assicura l'osservanza del presente regolamento;

- Indirizza gli **Operatori** al fine di organizzare, sviluppare e promuovere l'attività del **Centro**;
- 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 e alla fine di ogni esercizio ne rende il conto;
- Individua e quindi attua con i mezzi più adatti la realizzazione dello scopo di cui sopra e pertanto organizza e promuove campagne pubblicitarie in comune, prescindendo dalle promozioni individuali le quali dovranno essere preventivamente autorizzate dall' **Amministratore**;
- Realizza tutte le iniziative necessarie al conseguimento degli scopi precisati.

### Art. 3 Parti comuni del **Centro**

Le parti comuni generali sono quelle non destinate all'uso esclusivo degli **Operatori**.

Trattasi, con riferimento all'allegata **PLANIMETRIA** di :

- Il porticato quadrangolare del chiostro avente una superficie di circa 558 mq. ;
- Le aiuole del giardino di circa 560 mq;
- Gli spazi comuni costituiti dai percorsi scoperti, pavimentati nel chiostro di circa mq. 675;
- Gli spazi comuni costituiti dai quattro accessi al chiostro, da via Corte della Bagliva n° 8, detto ingresso azzurro, da via Palasciano n°18, detto ingresso verde, dal Corso Appio n°68, detto ingresso arancio e sempre dal Corso Appio n° 54, ingresso monumentale al Complesso dell'Annunziata ed al chiostro. La superficie complessiva dei quattro accessi è di mq 258. *Per gli accessi vedasi quanto riportato all'articolo 7, voce SICUREZZA.*
- Le piazzole nord e sud , tra le aiuole, costituenti le superfici pavimentate dove si raccolgono le acque piovane che alimentano le cisterne, della superficie complessiva di 147,33 mq.;
- Il cortiletto su cui aprono, posteriormente, i locali 4, 5 e 6 di circa 100,67 mq.

Nelle suddette parti dell'immobile sono dislocati i contatori Enel, la rete elettrica a servizio delle parti comuni, il quadro generale, le linee elettriche ai sotto quadri, i sotto quadri, l'impianto d'illuminazione del porticato, degli accessi, l'illuminazione degli altri spazi comuni, i contatori acqua, le pompe del circuito idraulico della cisterna, la fontane, la rete d'innaffiamento del verde, la rete fognaria di acque bianche e acque nere di connessione alla rete pubblica, la rete idrica fino alla saracinesca all'interno di ogni unità, la rete anti incendio fino alle cassette e idranti per tutto l'edificio, gli estintori portatili e le segnaletiche, le insegne interne ed esterne con il logo "il chiostro", gli infissi montati sulle parti comuni.

*Afferiscono alle suddette PARTI COMUNI n° 31 locali commerciali a livello, locati o da locare, oltre a due corpi scala, ad ovest e a nord e tramite queste, unità a destinazione abitativa e non, di cui all'articolo 16poste, ai livelli superiori dell'edificio dell'Annunziata.*

*Il tutto, graficizzato in PLANIMETRIA e riportato in TABELLA A.*

### Art.4 Uso delle parti comuni

Ciascun **Operatore** potrà usare le parti comuni e adire ai servizi comuni, secondo la destinazione prevista, senza pregiudicarne in alcun modo l'utilizzo da parte degli altri Operatori.

E' vietata ad ogni singolo **Operatore** qualsiasi utilizzazione od innovazione o modificazione riguardante le porzioni immobiliari utilizzate, impianti ed installazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dell'immobile nel suo complesso che ne modifichino l'estetica, anche in modo non rilevante e che possano diminuire l'uso ed il godimento delle parti e servizi comuni.

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

#### a) PORTICATO

Il porticato è caricato millesimalmente al Comune che ne può disporre in ogni momento e per ogni tipo di programmazione, ovviamente compatibile con l'attività commerciale-artigianale-onlus in corso.

Gli operatori possono disporre liberamente, per lo spazio antistante i locali in locazione, con espositori, sedie, tavolini, piante ornamentali.

Deve in ogni caso essere fatta salva la percorribilità del chiostro in condizioni di sicurezza.

In presenza di manifestazioni programmate, con preavviso di almeno sette giorni, può essere inibito il predetto tipo di utilizzazione da parte degli **Operatori**.

E' vietato tenere animali.

#### b)AIUOLE

Le aiuole sono caricate millesimalmente al Comune che ne può disporre in ogni momento e per ogni tipo di programmazione, ovviamente compatibile con l'attività commerciale- artigiana in corso.

E' vietato tenere animali.

#### c)PERCORSI SCOPERTI

Il Centro è attraversato da percorsi esterni intorno alle aiuole del giardino ed alle piazzole di cui innanzi, sempre a disposizione del pubblico nelle ore di funzionamento del Centro. Gli **Operatori**, pertanto, non dovranno in nessun caso ingombrare e quindi ostacolare il passaggio del pubblico in tali zone.

E' vietato tenere animali.

#### d)COLLEGAMENTI-INGRESSI

Il Centro è collegato alla rete stradale da quattro accessi, sempre a disposizione del pubblico nelle ore di funzionamento del Centro. Gli **Operatori**, pertanto, non dovranno in nessun caso ingombrare e quindi ostacolare il passaggio del pubblico in tali zone.

La Proprietà si riserva il diritto di disciplinare uso, destinazione e circolazione/sosta nell'unico accesso carraio, quello dal Corso Appio.

E' vietato tenere animali.

#### e)PIAZZOLE SULLE CISTERNE

Il Centro presso le aiuole del giardino ha due piazzole, sempre a disposizione del pubblico nelle ore di funzionamento del **Centro**. Gli **Operatori**, pertanto, non dovranno in nessun caso ingombrare e quindi ostacolare il passaggio del pubblico in tali zone.

E' possibile prendere in locazione tali piazzole per collocarvi sedie e tavolini o espositori ma tale utilizzazione può essere inibita in presenza di manifestazioni programmate, con preavviso di almeno sette giorni.

E' vietato tenere animali.

#### f) CORTILETTO

Trattasi di uno spazio accessorio alle attività dei locali commerciali, non diversamente utilizzabile da parte del Comune e pertanto è possibile prenderlo in locazione.

### **g) ALTRI EVENTUALI SPAZI**

Nel caso in cui si rendessero disponibili altri locali prospettanti sul chiostro al piano terra, altri locali che possono essere messi in comunicazione con i primi, o locali su altri livelli funzionalmente gravitanti sul chiostro, la Proprietà si riserva la facoltà di ampliare l'ambito del **Centro**. Il presente regolamento sarà esteso a tale ampliamento, previa apposita rideterminazione in termini millesimale con ovvia diminuzione dei pesi che competono alle parti che oggi lo costituiscono.

## **Art. 5 Modalità d'uso delle parti comuni**

### **Rifiuti**

Gli **Operatori** non potranno in nessun caso ingombrare le parti comuni, né lasciare che il loro personale o quello delle imprese che lavorano per conto loro, vi depositino, sballino o imballino merci, materiali destinati o meno alla vendita, rifiuti o altro, senza essere stati autorizzati dall'**Amministratore**.

### **Insegne**

L'installazione d'insegne, di manifesti o di luci d'ogni genere da parte degli Operatori è vietata nelle parti comuni, escluse le insegne già realizzate e posizionate con il logo "il chiostro".

L' **Amministratore** si riserva comunque la facoltà di concedere l'installazione d'ulteriori, analoghe insegne.

### **Pubblicità**

Ogni vendita, raccolta, inchiesta, manifestazione commerciale, così come distribuzione anche gratuita d'opuscoli o d'altri oggetti pubblicitari è vietata nelle parti comuni.

Non si potrà derogare a queste norme se non per decisione dall'**Amministratore**, mediante autorizzazione scritta.

### **Responsabilità e sicurezza**

Ciascun **operatore** sarà personalmente responsabile dei danni recati alle parti comuni e in generale di tutte le conseguenze dannose che possono derivare da un uso abusivo o da un'utilizzazione delle parti comuni non conforme alla loro destinazione per cause imputabili all'operatore o ai suoi incaricati.

### **Riserva a favore della Proprietà**

La Proprietà, compatibilmente con il buon e corretto andamento del **Centro**, si riserva il diritto di cedere in uso a terzi, spazi nelle parti comuni del Centro stesso, in armonia con i contenuti dell'articolo 4.

## **Art.6 Obblighi e diritti degli Operatori**

Il domicilio di ogni **Operatore** viene da esso eletto presso la relativa unità immobiliare situata nel Centro (salvo diversa comunicazione da inviare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'**Amministratore**). Sarà pertanto valida ogni comunicazione ivi fatta recapitare sino a diversa indicazione del domicilio che dovrà essere comunicata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno. Ciascun operatore potrà usare le parti e servizi comuni, secondo la destinazione prevista, senza peraltro impedire l'esercizio degli altri operatori. E' vietata al singolo operatore o a gruppi di essi, qualsiasi utilizzazione o innovazione o modificazione riguardante gli spazi, impianti ed installazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, che ne modifichino l'estetica, anche se in misura non rilevante e che possano diminuire l'uso ed il

godimento delle parti e servizi comuni anche da parte di un solo operatore. Ogni operatore eviterà scrupolosamente e rigorosamente qualsiasi atto o comportamento che possa causare pericolo e recare danno a persone o cose.

## Art. 7 Modalità d'uso delle parti locate agli Operatori

Ogni **operatore** avrà il diritto di godere come meglio ritiene della propria unità, a condizione di non ledere i diritti degli altri operatori e di non fare niente che possa sia compromettere la solidità dell'immobile, sia recare danno alla sua immagine e destinazione o alla sicurezza dello stesso, con le riserve stabilite nell'eventuale contratto di locazione o di ramo d'azienda e suoi allegati, in ogni caso conformemente ai titoli di godimento ed al presente Regolamento.

### Allestimento-Trasloco

Gli allestimenti e i traslochi, successivi alla data d'apertura al pubblico dei locali del **Centro** potranno essere effettuati esclusivamente nei giorni e nelle ore stabiliti dall'**Amministratore**, che dovrà esserne informato almeno 15 giorni prima.

### Manutenzione- pulizia

Le unità dovranno essere allestite in funzione della loro destinazione. Ogni **operatore** dovrà mantenere in buono stato di manutenzione e di presentazione la propria unità e le sue eventuali pertinenze. Nel caso in cui un'unità accessibile o visibile al pubblico, in particolare per quanto riguarda vetrine, chiusure, decorazioni e allestimenti, si trovasse in uno stato pregiudizievole per l'insieme immobiliare, l'**Amministratore** potrà far procedere, previo messa in mora, alla messa in pristino a spese dell'operatore dell'unità in oggetto.

Allo stesso modo le unità dovranno sempre essere mantenute in perfetto stato di mantenimento.

Gli **operatori** dovranno osservare le modalità stabilite dal presente regolamento.

Ogni operatore dovrà mantenere i propri impianti in buono stato di funzionamento e le riparazioni dovranno essere eseguite senza ritardi.

Il buono stato di manutenzione riguarda anche tutte le parti della costruzione e degli impianti installati a uso esclusivo dell'operatore (anche al di fuori della sua unità, (es: linea elettrica che alimenta l'unità condotta), anche se non realizzati a sue spese (es: infissi).

### Raccolta rifiuti

Ogni **operatore** è tenuto a far trasportare tutti i rifiuti, compresi gli imballi vuoti, i cartoni, i vetri, materiale plastico, rifiuti organici ecc. che provengono dalla sua attività, nei luoghi preposti all'esterno del **Centro**.

E' vietato depositare i rifiuti in tutte le parti comuni.

L'Amministratore, in caso contrario, assicurerà l'eliminazione dei rifiuti a spese degli operatori.

### Propaganda e mezzi di diffusione sonora

E' vietato utilizzare altoparlanti o altri mezzi di diffusione ad uso esclusivo che possano disturbare utenti presenti nel Centro .

### Sicurezza-Incendio

Ogni operatore di attività con accesso di pubblico dovrà dotare la propria unità d'estintori portatili (ecc.), così come richiesto dai V.V.F.F. e dalla normativa vigente in materia (D.M.10/03/98). L'insieme dei dispositivi di sicurezza dovrà essere conforme alle esigenze ed alle norme vigenti in materia.

Gli impianti dovranno essere mantenuti in perfetto stato di funzionamento a spese di ciascun operatore.

Gli impianti antincendio dovranno essere sempre accessibili e visibili.

Ogni operatore dovrà, inoltre, rispettare tutte le norme in vigore e le disposizioni date dalla Direzione del Centro Servizi.

Ciascun operatore dovrà addestrare i propri addetti ed esporre nella propria unità la disciplina relativa agli interventi immediati in caso di incendio o di sinistri.

Gli operatori non potranno opporsi all'esecuzione degli interventi del personale di sicurezza, che è qui autorizzato ad entrare anche mediante effrazione in un'unità ad uso esclusivo, anche in caso d'assenza dell'operatore, per compiere tutti gli interventi necessari.

L'Amministratore è autorizzato ad intervenire all'interno delle unità ad uso esclusivo per la messa in funzione delle misure previste di sicurezza del pubblico e può, a tale titolo, effettuare dei controlli.

## Normativa e Regolamenti

Ogni **operatore** è impegnato a svolgere la propria attività conformemente a tutti i regolamenti, leggi o prescrizioni imposti dalle Autorità Amministrative o di Polizia.

Ogni operatore si farà carico in particolare di tutte le spese ed obblighi previsti dagli enti preposti quali, in maniera indicativa e non esaustiva, quelli comunali e/o di polizia.

## Svolgimento dell'attività

Ogni **operatore** dovrà tenere il proprio esercizio costantemente approvvigionato e funzionante.

Ogni operatore prenderà tutte le precauzioni necessarie affinché la propria attività venga esercitata in modo tale da non nuocere in alcun modo all'attività degli altri operatori, al buon mantenimento del Centro, alla sua immagine e al suo decoro in generale; a tal fine, l'**Amministratore** ha i poteri di controllo e di vigilanza.

Ogni operatore sarà responsabile delle conseguenze per i danni che la sua attività potrà causare.

Ogni operatore rinuncia alla possibilità di agire contro la Proprietà immobiliare, nel caso in cui avrà da lamentare una diminuzione di godimento, di fatto e di diritto, provocata dai suoi vicini, operatori o terzi. In tal caso agirà direttamente verso i responsabili.

## Rumori, odori e disturbi vari

Ogni **operatore** dovrà astenersi dall'arrecare qualsiasi molestia o disturbo ed evitare che i suoi dipendenti, fornitori, clienti, visitatori causino fastidi o disagi.

Gli operatori non possono installare nessun apparecchiatura il cui funzionamento provochi un disturbo agli altri operatori; in particolare è vietato l'uso d'apparecchi radio ed elettrici, altoparlanti, televisione, ecc., che possano essere sentiti al di fuori delle unità.

Nell'immobile non può essere depositato nessun materiale pericoloso, insalubre, ingombrante, maleodorante o particolarmente infiammabile.

Per tutte le lavorazioni che provocheranno esalazioni o odori molesti, anche all'esterno, dovranno essere installati idonei filtri per l'abbattimento degli stessi, prima di evacuarli in copertura.

E' fatto obbligo per gli operatori delle unità adibite ad alimentari, bar e ristorazione in genere di far effettuare almeno quattro volte l'anno incisivi interventi di disinfestazione delle proprie unità.

## Pubblicità

Vedi art. 5.

## Insegne

Vedi art. 5.

## Antenne, canne fumarie ed altri apparati tecnico-sanitari.

L'installazione di apparati quali antenne, canne fumarie ed altri, al di fuori delle singole unità in locazione, è soggetta, previo assenso scritto dell'Amministratore, a procedura urbanistica.

## Carico e scarico

Le operazioni di carico e scarico del materiale necessario per l'approvvigionamento dei locali devono aver luogo all'inizio ed alla fine di ogni giornata lavorativa come precisato all'ultimo comma dell'art. 8.

### **Sicurezza – furto**

*Gli accessi sono oggetto di vigilanza notturna consistente in tre ispezioni a notte da parte di pattuglie di guardie giurate armate e radiocollegate, con possibile installazione di telecamere per videosorveglianza. Ciò in forma sperimentale e pertanto il relativo onere economico non compare tra i costi di gestione di cui al successivo articolo 9. La ditta incaricata, come da determinazione n°46/271 del 17.04.2014 del Settore urbanistico, "Istituto di Vigilanza A.S.S.I. s.r.l. con sede in via C.Battisti, 42 Caserta, è in possesso delle chiavi di tutti gli accessi.*

In ogni caso, l'**Amministratore** e la Proprietà non hanno nessuna responsabilità per la protezione delle unità contro il furto e gli atti di vandalismo.

Spetta all'**Operatore** proteggere efficacemente la propria unità contro le intrusioni o effrazioni sia durante sia al di fuori dell'orario di apertura del Centro.

### **Chiusura straordinaria**

Premesso e assodato che il Centro Servizi " Chiostro dell'Annunziata " è costituito per operare 365 giorni all'anno, in caso di necessità derivante da situazioni di ordine pubblico o di calamità naturali, l'**Amministratore** potrà decidere la chiusura del Centro. Tale decisione dovrà essere comunicata nel minor tempo possibile agli **Operatori** affinché possano prendere tutti i provvedimenti che si rendessero necessari.

L'**Amministratore** potrà chiudere una porzione delle parti comuni nel caso sia necessario effettuare interventi manutentivi non eseguibili in orari notturni.

Sarà cura dell'**Amministratore** avvertire gli **Operatori** almeno otto giorni prima, salvo interventi d'emergenza.

## **Art. 8 Calendario ed Orari di apertura del Centro**

L'apertura del **Centro** è strettamente connessa con le attività commerciali, artigianali e di servizi che in esso sono ospitate che comunque restano vincolate alle normative di settore nazionali e locali vigenti.

Essendo il **Centro** concepito per funzionare 365 giorni all'anno il calendario di apertura è parimenti esteso in modo che ogni **operatore** e quindi utilizzatore ne risulti beneficiato.

Il **Centro** di per se non praticherà chiusura per ferie. E' fatta salva l'ipotesi in cui tutti gli esercizi dovessero essere contestualmente chiusi.

Rispetto agli orari di apertura e chiusura degli esercizi commerciali, vigenti sul territorio comunale, l'orario di apertura del **Centro** è esteso di un'ora prima e dopo, per consentire pulizie, smaltimento rifiuti ed approvvigionamento merci.

*In relazione ai contenuti del successivo articolo 16, quanto innanzi non riguarda i fruitori delle unità abitative e non, poste ai piani superiori.*

## **Art.9 Oneri comuni del Centro e loro ripartizione**

Gli oneri comuni del Centro sono costituiti dalle spese derivanti dall'esercizio e dalla manutenzione delle parti comuni.

Le aziende appaltatrici saranno ricercate dall'Amministratore nel rispetto della vigente normativa.

Sono compresi nella composizione degli oneri di gestione:

- i consumi di energia elettrica e di acqua delle parti comuni;



- la pulizia delle parti comuni;
- la manutenzione del verde, compreso la pulizia delle caditoie con manutenzione dell'impianto di raccolta delle acque piovane nelle cisterne, compresa la manutenzione dell'impianto di irrigazione e delle fontane;
- la prevenzione contro gli incendi ed in particolare le spese necessarie per rispettare le norme, i controlli sull'impianto idranti e verifica periodica degli estintori;
- altre generiche manutenzioni.

I suddetti oneri che interessano tutti gli **Operatori** sono ripartiti tra questi secondo la **TABELLA A**. *In relazione al valore estensivo dell'ambito della presente versione del REGOLAMENTO, gli oneri sono ripartiti, anche se con percentuali diverse, anche alle unità, a varia destinazione, presenti ai livelli superiori ed afferenti al chiostro tramite vani scala. In riferimento a tali unità vedasi il successivo articolo 16.*

Almeno due volte l'anno verrà convocata a cura dell'Amministratore un'assemblea alla quale parteciperanno tutti gli Operatori *in regola con il pagamento degli "oneri condominiali"* ove verrà redatto verbale.

Gli Operatori verranno convocati a mezzo comunicazione consegnata a mano, apponendo relativa firma per ricevuta e presa visione sull'apposito modulo, a mezzo fax, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno se i mezzi precedenti risultano preclusi, perlomeno otto giorni prima dell'assemblea presso il proprio domicilio eletto ai sensi dell'articolo 6 del presente Regolamento.

Nell'Assemblea verrà presentato il resoconto delle spese comuni per l'esercizio precedente ed il successivo .

*Il **costo totale** dei suddetti **oneri** è stimato in **10.200,00 €/anno** (pari a 850,00 €/mese).*

Su tale base sono calcolate le compartecipazioni alle spese per tutte le parti del Centro di cui alla citata Tabella.

## Art.10 Oneri relativi alle parti locate agli operatori

Saranno a carico di ogni singola unità le spese relative alla stessa.

Tra di esse sono comprese:

- Le spese derivanti dalla manutenzione e riparazione delle unità ad uso esclusivo;
- Le spese di consumo, di energia elettrica, di eventuali insegne esterne;
- Le spese di riscaldamento, raffrescamento o ventilazione, consumo d'acqua, relative alle diverse unità ad uso esclusivo, così come le spese di manutenzione degli eventuali contatori se esistono;
- La pulizia degli spazi ad uso esclusivo;
- Imposte e tasse;
- Le spese relative allo smaltimento dei rifiuti, imputate direttamente mediante cartella esattoriale;
- In generale tutte le spese che possono essere imputate esclusivamente.

Il presente elenco è indicativo e non esaustivo.

## Art.11 Spese Promo-Pubblicitarie

Gli operatori partecipano alle spese, escluse dagli oneri di cui all'articolo 9, per l'attuazione di eventuali programmi promozionali e pubblicitari, avviati dall'Amministrazione del " Chiostro dell'Annunziata " con il consenso degli operatori riuniti in assemblea.

## Art.12 condizioni di sicurezza

Prima del collaudo dei lavori di restauro, con il quale è stato realizzato il Centro, nella sua consistenza riportata nella PLANIMETRIA, è stato redatto un Piano di Sicurezza che ne fissa i limiti massimi di affollamento in relazione al numero ed alle dimensioni degli accessi al chiostro che ne costituiscono anche le vie di fuga.

Tutti gli **operatori** unitamente all'Amministratore, sono tenuti alla conoscenza, al possesso ed al rispetto del suddetto Piano.

Le dotazioni antincendio e le segnaletiche fanno parte della dotazione impiantistica delle parti comuni del **Centro**, mentre i loro costi manutentivi rientrano negli oneri di gestione e sono a carico di tutti.

## Art.13 Sanzioni

Per ogni violazione al presente Regolamento sarà comminata una sanzione a cura dell'**Amministratore**, sanzione che in relazione alla gravità dell'inadempimento potrà andare da 51.00 Euro a 516.00 Euro e potrà raddoppiare in caso di recidiva.

Dette sanzioni, inviate al trasgressore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dovranno essere corrisposte entro 15 giorni dalla data della contestazione e andranno a beneficio del "Chiostro dell'Annunziata".

Il mancato pagamento delle spese di qualsiasi natura, delle sanzioni e/o delle somme comunque dovute all'Amministrazione alle scadenze stabilite, decorsi infruttuosamente i 15 giorni dalla scadenza, comporta per l'**operatore** inadempiente la corresponsione all'Amministrazione, a titolo di penale irriducibile, di un importo pari al 10% di quanto dovuto, in aggiunta agli interessi di mora di tasso annuale equivalente al Prime rate A. B. I. maggiorato di 5 punti calcolato per il periodo di ritardato pagamento.

In relazione agli oneri di cui agli articoli 10 ed 11, in caso di mancato pagamento da parte dell'**operatore**, anche di una sola mensilità, entro 5 giorni dal ritardo, l'Amministratore inoltrerà al moroso, un primo sollecito scritto.

Persistendo la morosità, l'Amministratore incaricherà un legale di predisporre, entro i 15 giorni successivi, un secondo monito di sollecito.

Decorsi ulteriori 15 giorni senza che l'**operatore** abbia provveduto ai pagamenti richiesti, l'**Amministratore**, provvederà ad escutere la garanzia fideiussoria in suo possesso, inviando nel contempo una formale e definitiva dichiarazione di inadempienza all'operatore.

Entro 30 giorni dal ricevimento della dichiarazione di inadempienza, la proprietà dovrà attivarsi, con ogni mezzo a sua disposizione e previa risoluzione del contratto, al fine di ottenere l'immediata liberazione e/o restituzione del locale.

## Art.14 Controversie

Tutte le controversie che potranno insorgere in relazione al presente Regolamento, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sono di competenza dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria.

## Art.15 Norma transitoria

Il presente Regolamento Interno, dopo la sua approvazione da parte del Comune-Ente proprietario, sarà posto alla base dei contratti di locazione che saranno sottoscritti.

Nei confronti degli attuali **Operatori**, già in possesso di contratto di locazione, l'**Amministratore** provvederà a farlo conoscere ed efficacemente accettare.

### **Art.16 Unità' afferenti**

Hanno interferenza con il funzionamento del chiostro come entità condominiale e pertanto sono all'uopo "pesate" ed incluse nella ripartizione delle spese le seguenti unità:

#### **scala nord:**

LUDOTECA quale servizio reso dal Comune di Capua, nell'ambito dell'Accordo Territoriale di Genere, attraverso il soggetto attuatore individuato con Deliberazione di Giunta municipale n° 133 del 27.07.2013 "Cooperativa Sociale Fare Salute" nella persona di Comune Domenico, nato a Napoli il 30.09.1986, Amministratore. [mq. 435 al primo piano];

#### **scala ovest:**

ABITAZIONE	CAPPONI RENATO	120	piano ammezzato
ABITAZIONE A	ITALIANO MARIA	85	secondo piano
ABITAZIONE B	ARIFE JUSUF	65	secondo piano
ABITAZIONE C	PELLEGRINO TOMMASINA	85	secondo piano
ABITAZIONE D	SALEMME GIUSEPPINA	88	secondo piano
ABITAZIONE E	CRESCI-AFFRONTI	85	secondo piano
ABITAZIONE F	SCATTONE FIORENZA	110	secondo piano
ABITAZIONE G	ANTROPOLI CARMINE	70	secondo piano
ABITAZIONE H	TESSITORE GENNARO	95	secondo piano
CALL CENTER	Alma Center s.r.l.	235	quarto piano

Le quote di ripartizione che competono alle suddette unità sono a carico del Comune quale Ente proprietario.

I fruitori delle unità, alla stregua di qualsiasi utente delle unità tenute in esercizio dal parte degli **Operatori**, hanno diritto di passaggio nel chiostro e negli spazi comuni, negli orari di apertura di cui all'articolo 8.

Al di fuori degli orari di apertura, i fruitori avranno accesso alle unità di pertinenza esclusivamente attraverso l'accesso monumentale dell'Annunziata e quindi del chiostro, al numero civico 54 del Corso Appio, accesso vigilato delle cui chiavi è nominativamente autorizzato il possesso.

La ditta incaricata per la pulizia, la cura del verde e piccole manutenzioni A.P.S. Solare s.r.l. con sede in via Giardini, 10 Capua, è autorizzata al possesso delle chiavi del solo l'accesso monumentale dell'Annunziata e quindi del chiostro, al numero civico 54 del Corso Appio.

## Regolamento Interno - Indice -

Art.1 Oggetto	pagina 2
Art.2 Amministrazione del Centro	pagina 2
Art.3 Parti comuni del Centro	pagina 3
Art.4 Uso delle parti comuni	pagina 3
a) porticato	
b) aiuole	
c) percorsi scoperti	
d) collegamenti-ingressi	
e) piazzole sulle cisterne	
f) cortiletto	
g) altri eventuali spazi.	
Art.5 Modalità d'uso delle parti comuni: RIFIUTI-INSEGNE-PUBBLICITÀ-RESPONSABILITÀ E SICUREZZA-RISERVA A FAVORE DELLA PROPRIETÀ	pagina 4
Art.6 Obblighi e diritti degli Operatori	pagina 5
Art. 7 Modalità d'uso delle parti locate agli Operatori:ALLESTIMENTO-TRASLOCO-MANUTENZIONE- PULIZIA-RACCOLTA RIFIUTI-PROPAGANDA E MEZZI DI DIFFUSIONE SONORA-SICUREZZA/INCENDIO-NORMATIVA E REGOLAMENTI-SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ-RUMORI, ODORI E DISTURBI VARI-PUBBLICITÀ-INSEGNE-ANTENNE/CANNE FUMARIE ED ALTRI APPARATI TECNICO-SANITARI-CARICO E SCARICO-SICUREZZA/FURTO-CHIUSURA STRAORDINARIA	pag. 5
Art.8 Calendario ed Orari di apertura del Centro	pagina 8
Art.9 Oneri comuni del Centro e loro ripartizione	pagina 8
Art.10 Oneri relativi alle parti locate agli Operatori	pagina 8
Art.11 Spese Promo-Pubblicitarie	pagina 9
Art.12 Condizioni di sicurezza	pagina 9
Art.13 Sanzioni	pagina 9
Art.14 Controversie	pagina 10
Art.15. Norma transitoria	pagina 10



TABELLA A		CHIOSTRO DELL'ANNUNZIATA 2015										ENTRATA PATRIMONIALE		SPRESE DI GESTIONE	
FOGLIO 52 PARTICELLA 808															
€/mq/mese	unità	tipologia	ditta	mq. effettivi	mq. convenzionali	coefficiente ripartizione	affitto mensile (€)	spese condominiali (€/mese)	affitto annuo (€)	spese condominiali annue	TOTALE ENTRATE				
9,54	1	bar	AMERICAN BAR s.r.l.	84,59	84,59	67,67	807,00	57,52	9.684,00	690,26	10.374,26			8.231,40	2.142,86
	2														
	3														
9,00	4	pub/ristorante	ROMA ROBERTO	80,96	80,96	64,77	1.000,00	55,05	12.000,00	660,64	12.660,64			10.200,00	2.460,64
	5														
	6														
10,97	7	commerciale	ANTARES s.r.l.	25,53	25,53	20,42	280,00	17,36	3.360,00	208,33	3.568,33			2.856,00	712,33
	8														
7,00	9	commerciale	ONLUS ACPH	58,49	58,49	46,792	409,43	39,77	4.913,16	477,28	5.390,44			4.176,19	1.214,25
	10														
0,00	10	commerciale	da locare	27,68	66,60	66,60		56,61	0,00	679,32	679,32				679,32
	11			38,92											
0,00	12	commerciale	da locare	95,94	95,94	95,94		81,55	0,00	978,59	978,59				978,59
	13														
	14														
	15		OSPEDALE	25,27											
	16		OSPEDALE	29,26											
	17		OSPEDALE	30,03	111,58	89,26	0,00	75,87	0,00	910,50	910,50				910,50
	18		OSPEDALE	27,02											
0,00	19	commerciale	da locare	24,71	24,71	24,71		21,00	0,00	252,04	252,04				252,04
0,00	20		Ass.Carabinieri	92,59	92,59	92,59	0,00	78,70	0,00	944,42	944,42				944,42
	21	commerciale	da locare	28,02	28,02	28,02		23,82	0,00	285,81	285,81				285,81
	a	porticato	da utilizzare con riserva	558,00	205,80	170,54	0,00	144,96	0,00	1.739,52	1.739,52				1.739,52
	b	aiuole	da utilizzare con riserva	560,00	37,74	37,74	0,00	32,08	0,00	384,95	384,95				384,95
	c	percorsi esterni	spazio comune	674,28											
	d	collegamenti	spazio comune	258,00											
1,49	e	piazzole		147,33	68,60	34,30	219,64	29,16	1.317,87	349,86	1.667,73			1.120,19	547,54
1,49	f	corilietto	ROMA ROBERTO	100,67	46,87	23,44	150,08	19,92	900,49	239,04	1.139,53			765,42	374,11
	g	altri eventuali spazi	scala ovest	251,00	50,20	50,20		42,67		512,04	512,04				512,04
	g	altri eventuali spazi	scala nord	435,00	87,00	87,00		73,95		887,40	887,40				887,40
				3653,29	1165,22	1.000,00		850,00	32.175,52	10.200,00	42.375,52			27.349,19	15.026,33
						657,55									6.707,03