

Licenza n. \_\_\_\_\_

## REGOLAMENTO DELL'EDIFICIO "EX CULP"

### Art. 1 DIVIETI

1. E' vietato ingombrare, anche temporaneamente, in qualsiasi forma, gli spazi comuni.
2. E' vietato spostare, manomettere e/o modificare gli impianti e le dotazioni presenti nell'edificio, in ogni loro componente o configurazione. Eventuali interventi su dette parti possono essere eseguiti esclusivamente dalla Porto di Trieste Servizi S.p.A. (di seguito "PTS") o da soggetti da questa incaricati. In caso di necessità, ogni concessionario deve pertanto rivolgersi alla predetta Società.
3. E' vietato usare l'ascensore per il trasporto di oggetti ingombranti o di peso eccedente la portata dello stesso o che possano sporcare o comunque arrecare danno.
4. E' vietato accedere al tetto a chiunque non sia stato previamente autorizzato dalla PTS.
5. E' vietato accedere ai locali tecnici o di servizio a chiunque non sia stato previamente autorizzato dall'Autorità Portuale o dalla PTS.
6. E' vietato apportare qualunque modifica ai beni in concessione senza la preventiva autorizzazione dell'Autorità Portuale.
7. L'accesso agli spogliatoi può avvenire esclusivamente attraverso l'ingresso A dell'edificio.
8. L'accesso agli uffici può avvenire esclusivamente attraverso l'ingresso B dell'edificio.
9. È vietato utilizzare le porte allarmate che separano la porzione dell'edificio ospitante gli spogliatoi da quella ospitante gli uffici. In caso di apertura impropria delle porte allarmate, il contravventore sarà denunciato per procurato allarme ai sensi dell'art. 658 del Codice Penale e ad esso saranno addebitati i conseguenti costi di intervento e ripristino; qualora il contravventore non sia identificato, i predetti costi saranno addebitati a tutti i concessionari dell'edificio, in base ai millesimi che formano oggetto delle rispettive concessioni.
10. E' vietato destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare le attività degli altri concessionari o sia contrario all'igiene o al decoro di un ambiente lavorativo; in particolare, le concessioni devono essere destinate esclusivamente all'uso indicato nella licenza di concessione (spogliatoio o ufficio) e nello specifico, con valenza sia per gli spazi in concessione che per le parti comuni, è espressamente vietata qualsiasi forma di esercizio che produca rumori molesti, emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive.

### Art. 2 OBBLIGHI DEI CONCESSIONARI

1. Ogni concessionario deve consentire alla PTS - affidataria dei servizi di manutenzione e riparazione dei beni, degli impianti, dei sistemi tecnici e tecnologici e dei mezzi meccanici – o ai soggetti da questa incaricati di effettuare le ispezioni e i lavori necessari. In caso di rifiuto o impossibilità del concessionario a consentire l'accesso al bene assentito in concessione, ancorché motivato, il medesimo sarà ritenuto responsabile di ogni eventuale danno conseguente, con addebito delle relative spese.
2. Ogni concessionario è obbligato a comunicare immediatamente alla PTS la presenza di qualunque guasto - entro il bene in concessione o al di fuori di esso -, che possa arrecare danno al bene concesso, alle parti comuni o alle altre concessioni. I maggiori danni causati dall'omessa o ritardata denuncia saranno addebitati all'inadempiente.
3. Gli interventi di manutenzioni ordinaria/straordinaria che si rendessero necessari alle parti comuni – inclusi servizi igienici e docce – devono essere segnalati direttamente alla PTS. I relativi costi saranno ripartiti fra i concessionari mediante applicazione dei seguenti criteri:
  - distinzione tra parti comuni generali e parti comuni afferenti ai singoli piani;
  - distinzione tra parti comuni dell'area uffici e parti comuni dell'area spogliatoi;
  - definizione dei calcoli su base mq.
4. Ogni concessionario è tenuto a consegnare al servizio di sorveglianza una copia delle chiavi della/e porta/a di accesso al bene ad esso assentito. Il medesimo è inoltre obbligato ad apporre sulla porta di accesso al predetto bene una tabella indicante la denominazione sociale, il numero della concessione, la denominazione identificativa del/i locale/i in concessione e un numero telefonico di reperibilità H24. I criteri di affissione della tabella devono essere concordati con la PTS.
5. Ogni concessionario deve provvedere alla pulizia degli spazi in concessione, nonché rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

### **Art. 3 RESPONSABILITA'**

Per ragioni di sicurezza e supervisione, le parti comuni dell'edificio sono dotate di un servizio di videosorveglianza.

Ciascun concessionario è responsabile per ogni eventuale danno arrecato al bene assentitogli in concessione.

Chiunque cagioni danni alle parti comuni dell'edificio è tenuto al ripristino del bene danneggiato, previo accordo sulle modalità del ripristino stesso con l'Autorità Portuale e la PTS S.p.A..

Laddove non sia individuato il responsabile del danno cagionato alle parti comuni delle sezioni di edificio ospitanti rispettivamente gli uffici e gli spogliatoi, il costo del ripristino sarà ripartito tra tutti i concessionari della sezione interessata dall'evento dannoso, in base ai millesimi che formano oggetto della concessione.

### **Art. 4 DEPOSITO CAUZIONALE**

Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 4 delle "Condizioni Generali per le Concessioni Demaniali Marittime assentite mediante licenza dalla Autorità Portuale di Trieste", il concessionario è obbligato a costituire un deposito cauzionale a favore della PTS, a garanzia dell'osservanza degli obblighi di pagamento degli importi addebitati da quest'ultima ai sensi del successivo art. 6.

Per le concessioni aventi ad oggetto locali ad uso ufficio il deposito cauzionale non deve essere inferiore ad euro 780,00. Per le concessioni aventi ad oggetti locali ad uso spogliatoio il deposito cauzionale non deve essere inferiore ad euro 1.700,00.

Detta cauzione sarà restituita al termine della concessione, sempre che il concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi assunti.

È facoltà della PTS chiedere l'adeguamento della cauzione nel corso della concessione.

Qualora, in applicazione dell'art. 47 Cod. Nav., sia pronunciata la decadenza della concessione, il concessionario presta sin d'ora il proprio incondizionato assenso per sé e per i proprio aventi causa affinché la PTS, senza bisogno di alcun provvedimento dell'Autorità giudiziaria, possa incamerare, a suo insindacabile giudizio secondo le cause e le circostanze che hanno dato luogo alla decadenza, una quota parte della suddetta cauzione o anche l'intero suo ammontare.

La cauzione, qualunque sia il motivo per cui dovesse essere decurtata, dovrà essere reintegrata dal concessionario nel termine di 15 giorni dall'intimazione che all'uopo gli sarà notificata dalla PTS.

### **Art. 5 ACCESSO ALL'EDIFICIO E ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO**

Per ragioni di sicurezza e sorveglianza, l'accesso all'edificio sarà consentito solamente ai possessori di apposito badge. Ai fini del rilascio del badge identificativo personale, il concessionario ha pertanto l'obbligo di comunicare all'Autorità Portuale, contestualmente alla sottoscrizione del titolo concessorio, i dati identificativi di tutto il proprio personale dipendente operante presso l'edificio.

Il concessionario ha altresì l'obbligo di comunicare ogni eventuale variazione dei dati di cui sopra.

Il badge di identificazione è strettamente personale ed è fatto assoluto divieto di cederlo, anche temporaneamente, a terzi. La violazione di tale divieto costituisce motivo di decadenza ai sensi dell'art. 47 del Codice della Navigazione e comporta l'espulsione del soggetto non autorizzato dalla struttura.

In caso di smarrimento o furto del badge, il possessore dello stesso ha l'obbligo di avvisare immediatamente la PTS.

L'accesso alla struttura da parte dei concessionari è consentito dal lunedì alla domenica dalle ore 0.00 alle ore 24.00.

L'orario di apertura al pubblico della sezione dell'edificio ospitante gli uffici è articolato dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 18.00 e il sabato dalle ore 8.00 alle ore 14.00.

La procedura di accesso alla struttura per gli ospiti è soggetta anch'essa all'utilizzo di un badge specifico, il quale può essere rilasciato e/o abilitato presso la portineria sita al piano terra dell'edificio (ingresso A).

### **Art. 6 RIPARTIZIONE DELLE SPESE ACCESSORIE**

Tutti i concessionari sono tenuti a corrispondere alla PTS le spese necessarie per la conduzione, la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi di interesse comune, nonché i costi riferiti ai consumi.

Nessun concessionario può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi a tali contribuzioni, nemmeno nel caso che non ne tragga diretto vantaggio o beneficio o non sia interessato per qualsivoglia motivo alle spese stesse.

La determinazione degli importi dovuti da ciascun concessionario avviene mediante applicazione dei seguenti criteri:

- distinzione tra parti comuni generali e parti comuni afferenti ai singoli piani;
- distinzione tra parti comuni dell'area uffici e parti comuni dell'area spogliatoi;
- definizione dei calcoli su base mq;
- logica di impegno proporzionale dei locali (con riferimento all'erogazione di energia elettrica, a riscaldamento e raffreddamento e al servizio di pulizia).

La suddivisione dei costi per tipologia di area avviene associando ad ogni vano uno o più concessionari deputati all'assolvimento dei costi stessi.

I costi relativi alle aree comuni del piano terra e dei piani superiori, ai vani scale e agli elevatori di ciascun blocco (uffici/spogliatoi) vengono ripartiti fra tutti i concessionari del blocco stesso, proporzionalmente ai mq che formano oggetto della rispettiva concessione e indipendentemente dal piano di afferenza.

I costi relativi ai vani tecnici di interesse generale vengono ripartiti fra tutti i concessionari dell'edificio, in base al medesimo criterio.

I costi relativi a spogliatoi/docce/servizi igienici destinati al personale femminile alle dipendenze delle imprese concessionarie di locali ad uso spogliatoio vengono ripartiti fra queste indistintamente, proporzionalmente ai mq che formano oggetto della rispettiva concessione e indipendentemente dal piano di afferenza.

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 17 delle "Condizioni Generali per le Concessioni Demaniali Marittime assentite mediante licenza dalla Autorità Portuale di Trieste", il mancato pagamento degli importi addebitati dalla PTS può costituire motivo di decadenza dalla concessione.

Il presente Regolamento integra le "Condizioni Generali per le Concessioni Demaniali Marittime assentite mediante licenza dalla Autorità Portuale di Trieste" e costituisce parte integrante della licenza ed è stato letto e sottoscritto dal Concessionario per integrale accettazione.

Trieste, \_\_\_\_\_

IL CONCESSIONARIO

Agli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile, il Concessionario dichiara espressamente di accettare le clausole di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Trieste, \_\_\_\_\_

IL CONCESSIONARIO