

Raccolta N. 3150

Allegato D

1 (CENTRO) 1,1

CENTRO AGROALIMENTARE DELLA SARDEGNA

SESTU (CAGLIARI)

Regolamento del Condominio

"Mercato Ortofrutticolo"

Il presente Regolamento si applica a tutti i proprietari e/o loro aventi causa delle unità immobiliari ubicate nel complesso "Mercato Ortofrutticolo" in Sestu (CA).

In caso di trasferimento, a qualsivoglia titolo, oneroso e non, ovvero costituzione di altri diritti reali, relativamente all'immobile di loro proprietà, gli alienanti sono obbligati comunque a far conoscere ed approvare il presente Regolamento ai loro aventi causa, impegnandosi sin d'ora ad accettare eventuali modifiche e al medesimo Regolamento e relative Tabelle millesimali, dipendenti dalla realizzazione di nuove edificazioni nell'ambito del comparto "Mercato Agroalimentare del Campidano", e/o da esigenze tecniche o amministrative.

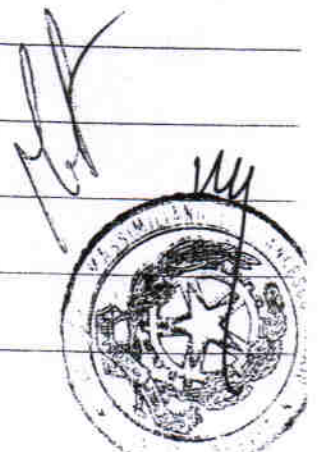
A tal fine i proprietari delle singole unità immobiliari componenti il complesso conferiscono alla società che ha realizzato il medesimo complesso mandato irrevocabile, anche nell'interesse della mandataria, affinché possa apportare le modifiche di cui sopra, sempre peraltro nell'interesse collettivo dei condomini e per il miglior funzionamento del Mercato.

ART. 1 - Individuazione del Mercato Agroalimentare

1.1) La realizzazione nel suo insieme del complesso costi-



Handwritten signature and initials on the right margin.



tuate il Mercato Agroalimentare interessa un'area, sita in Comune di Sestu, individuato nella planimetria generale che viene allegata al presente Regolamento sotto la lettera "A". -

1.2) Il Mercato Agroalimentare prevede la realizzazione, sull'area suddetta, di più corpi di fabbrica, aventi ciascuno funzioni diversificate e meglio individuate nel contesto del presente Regolamento, nonché aree di utilità comune destinate a viabilità interna e parcheggi, a zona di carico e scarico, a verde, piazzali e banchine pedonali. -----

1.3) Le aree funzionali previste nell'ambito del Mercato Agroalimentare possono sintetizzarsi nelle seguenti: -----

Area Mercato: -----

- 1) Mercato Ortofrutticolo; -----
- 2) Mercato Ittico; -----
- 3) Mercato Florovivaistico; -----
- 4) Mercato delle carni; -----
- 5) Mercato Avicunicolo. -----
- 6) "Cash and Carry", -----
- 7) Centro di Condizionamento -----

nonchè eventuali altre aree<sup>2</sup> che potranno in futuro essere destinate ad altri settori comunque attinenti all'agroalimentare, -----

ciascuno con relative pertinenze ed accessori. -----

Al momento dell'adozione del presente Regolamento risulta edificato il "Mercato Ortofrutticolo", con relative pertinenze



ed accessori. -----

ART. 2 - Individuazione del "Mercato Ortofrutticolo" -----

2.1) Le porzioni costituenti il settore funzionale "Mercato Ortofrutticolo" sono rappresentate nella planimetria, con relative legende, che viene allegata al presente Regolamento sotto la lettera "B". -----

2.2) Il "Mercato Ortofrutticolo" è costituito da un unico corpo di fabbrica <sup>3</sup> dell'estensione di circa [INDICARE] mq., <sup>3</sup> oltre ad aree a verde, di carico e scarico merci, parcheggi comuni, superficie destinata a "Galleria di Contrattazione", uffici della Direzione del Mercato Ortofrutticolo. -----

2.3) L'edificio destinato a "Mercato Ortofrutticolo" è costituito da locali adibiti alla vendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli freschi, lavorati e comunque trasformati, (BOX), uffici di direzione del settore, <sup>14</sup> uffici igienico-sanitari, <sup>4</sup> nonché parti e servizi di uso comune. -----

2.4) Esso è destinato ad accogliere una pluralità di Operatori commerciali per la vendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli, secondo la tipologia e la varietà di prodotti stabiliti nel titolo che abilita all'attività nell'ambito del "Mercato Ortofrutticolo", destinato esclusivamente alla compravendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli freschi, lavorati e comunque trasformati. -----

2.5) Il corpo di fabbrica "Mercato Ortofrutticolo", relative pertinenze ed accessori, riveste il carattere di Condominio



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



ed è disciplinato dal presente Regolamento. -----

2.6) Il Condominio "Mercato Ortofrutticolo", a sua volta, è, come detto, parte del più ampio compendio immobiliare denominato L'ingrosso il "Mercato Agroalimentare della Sardegna". --

**ART. 3 - OGGETTO** -----

3.1) Il presente Regolamento ha ad oggetto la determinazione dei diritti e degli obblighi dei proprietari (e loro aventi causa) delle diverse unità che compongono il "Mercato Ortofrutticolo", che, per quanto concerne l'uso e la manutenzione ordinaria dei beni, degli impianti e dei servizi delle parti sia comuni che esclusive nonché per la ripartizione delle spese relative, saranno disciplinati da apposito e separato "Regolamento di Gestione", pure esso obbligatorio anche per gli aventi causa a qualsivoglia titolo dei Condomini. -----

**ART. 4 - Parti comuni del Condominio** -----

4.1) Le parti comuni generali e gli impianti comuni sono quelli non destinati all'uso esclusivo di un proprietario o avente causa. -----

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i partecipanti al Condominio "Mercato Ortofrutticolo", a titolo esemplificativo: -----

1 il suolo su cui sorge il corpo di fabbrica e l'area circostante; -----

2 le fondazioni ed il sottosuolo; -----

3 i muri maestri, le strutture portanti dell'edificio, le co-



erture dell'edificio, ivi compresa la copertura della galleria centrale (Galleria di Contrattazione) e relative strutture di supporto; -----

4 i vani scala, i corridoi di servizio, i pianerottoli, gli atrii e gli ingressi; -----

5 i servizi igienici; -----

6 i locali tecnici (centrale termica | cabine elettriche ecc.);

7 le uscite di sicurezza e le relative vie di accesso; -----

8 i parcheggi di pertinenza del settore, le aree a parcheggio comuni al "Mercato Ortofrutticolo" e quelli di pertinenza dell'intero Centro Agroalimentare, ancorché privati di uso pubblico; -----

9 l'estetica delle facciate, sia verso l'esterno sia verso l'interno del Condominio, in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva di ciascun Condomino, e come tali soggette alle prescrizioni assembleari; -----

10 la rete delle fognature e relativi pozzetti di ispezione, le reti di scarico delle acque e delle materie di rifiuto; gli impianti idrici ed elettrici fino al punto di diramazione alle singole proprietà esclusive; -----

11 gli uffici destinati alla Direzione del "Mercato Ortofrutticolo". -----

4.2) Sono di proprietà comune, in ogni caso, le parti di cui all'art. 1117 c.c. e quelle destinate all'uso comune che, in base ai titoli di acquisto, non risultino di proprietà parti-



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



colare ed esclusiva ovvero di uso ed utilizzo esclusivi dei condomini e/o dell'originaria proprietà e siano destinate all'uso comune. -----

4.3) Le pareti interne non portanti che separano le unità immobiliari fra loro sono comuni ai proprietari delle unità stesse, come pure sono comuni al Condominio ed ai rispettivi proprietari i muri (non portanti) che separano le proprietà comuni da quelle esclusive. -----

4.4) La porzione costituente la "Galleria di Contrattazione", evidenziata con colore giallo nella planimetria come sopra allegata sub."B", è parte comune del Condominio "Mercato Ortofrutticolo" ed è assoggettata a servitù di pubblico passaggio. -----

4.5) Sono parti comuni concesse in uso esclusivo (in dipendenza dei rispettivi titoli di acquisto) e, quindi, non rientranti nella disciplina delle parti comuni disposte dal presente Regolamento gli spazi destinati all'esposizione delle merci di pertinenza dei singoli "BOX" ovvero al deposito temporaneo delle merci vendute. -----

Tali spazi o di uso esclusivo risultano graficamente rappresentati nella planimetria come sopra allegata sotto la lettera "B". -----

#### ART. 5 - Impianti comuni -----

5.1) Sono impianti comuni del Condominio "Mercato Ortofrutticolo" a titolo esemplificativo: -----



- gli impianti elettrici delle parti comuni, le relative componenti anche di controllo e rilevazione; -----

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

- l'impianto di collegamento al sistema idrico ed a quello fognario e relative componenti anche di controllo e rilevazione; -----

- l'impianto di diffusione sonora; -----

- le grondaie, i pluviali e gli impianti in genere per lo scarico delle acque; -----

l'impianto antincendio; -----

l'impianto di videosorveglianza ed allarmi; -----

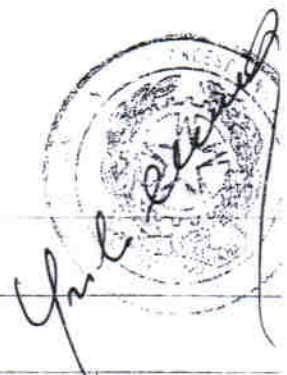
- gli impianti per il controllo accessi/ingressi. -----

**ART. 6 - Targhe ed insegne** -----

6.1) Ciascun proprietario e suoi aventi causa hanno il diritto di installare e mantenere le insegne secondo il numero e l'ingombro di quelle attualmente esistenti rilevabili dal progetto al momento dell'adozione del presente regolamento, ferma la facoltà di variarne il logo. -----

6.2) Al fine di mantenere nel complesso "Mercato Ortofrutticolo" un aspetto unitario e decoroso, tutto ciò che può influire - direttamente e/o indirettamente - sull'estetica del complesso sarà oggetto di specifica disciplina in sede di Regolamento di Gestione. -----

6.3) Per ciò che attiene all'installazione di nuove o diver-



*Handwritten signature*

*Handwritten initials*



se targhe, insegne o di altri mezzi pubblicitari all'esterno, nelle zone comuni o di uso comune, sulla facciata dei locali all'interno delle gallerie di passaggio e/o transito e/o di contrattazione e negli accessi privati comunicanti con l'esterno, si rinvia alle disposizioni che verranno stabilite allo scopo dal Regolamento di Gestione. -----

6.4)

Sono, in ogni caso, vietati: -----  
- i tubi fluorescenti, salvo che involucri; dovranno essere dissimulati i trasformatori, disgiuntorie e reattanze, sempre in ogni caso fermo il rispetto della normativa antincendio; --  
- le insegne: di carta, con movimenti o adesivi, illuminazione intermittente, vibrante, fosforescente o rotatoria così come le insegne che senza essere alimentate elettricamente siano composte da lettere luminose o riflettenti. -----

#### ART. 7 - PARTI DI USO COMUNE -----

7.1) Ciascun Condomino potrà far uso delle parti comuni conformemente alla loro destinazione e nel rispetto dei diritti degli altri occupanti. -----

7.2) Ciascun Condomino è tenuto a fare un uso appropriato delle parti comuni, ed in particolare a non utilizzare o far utilizzare per scopi diversi le vie d'accesso e/o di servizio, i piazzali, i camminamenti, la Galleria di Contrattazione, e quant'altro, e sono tenuti a rispondere, anche per il fatto del terzo, dei danneggiamenti che dovessero per qualsiasi ragione derivarne. -----



loro destinazione, per cause imputabili al Condomino o suoi incaricati. -----



ART. 13 - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI -----

13.1) Ogni Condomino ha diritto di godere e disporre, secondo il rispettivo titolo, delle porzioni immobiliari di sua proprietà, a condizione che non vengano lesi i diritti degli altri Condomini e che non venga compiuto alcun atto che possa compromettere la solidità dell'immobile e/o arrecare danno all'estetica e/o alla destinazione e/o alla sicurezza dello stesso. -----

*[Handwritten signature]*

13.2) Ogni Condomino ha l'obbligo di mantenere in buono stato di uso, manutenzione e presentazione le porzioni immobiliari di sua proprietà e relative pertinenze. -----

*[Handwritten signature]*

13.3) Ogni Condomino ha l'obbligo di mantenere i propri impianti in buono stato di funzionamento; le riparazioni, qualora i difetti o malfunzionamenti possano recare pregiudizio agli altri Condomini e/o agli altri operatori e/o ai beni e/o impianti comuni e/o di uso comune, dovranno essere eseguite senza ritardi. -----

*[Handwritten signature]*

13.4) Ciascun Condomino dovrà astenersi dall'arrecare molestia o disturbo agli altri Condomini ed evitare che suoi dipendenti, fornitori, clienti etc. causino fastidi o disagi. --

ART. 14 - Obblighi dei condomini e loro aventi causa -----

14. 1) Tutti i Condomini (e loro aventi causa) devono concorrere agli oneri e spese relativi alle parti comuni e/o desti-



nate all'uso comune relativamente al corpo di fabbrica "Mercato Ortofrutticolo", ai conseguenti uso, manutenzione straordinaria, rifacimento e modificazioni strutturali nonché innovazioni queste ultime deliberate dall'assemblea dei Condomini. -----

14.2) L'osservanza del presente Regolamento è obbligatoria per ciascun Condomino e/o suoi aventi causa a qualunque titolo. -----

Essi sono, quindi, obbligati ad osservare e far osservare tutte le norme e prescrizioni del presente Regolamento, che ha effetto vincolante per tutti i proprietari ed aventi causa. -----

14.3) Ogni Condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di proprietà esclusiva, le riparazioni e gli interventi la cui omissione possa pregiudicare gli altri Condomini e/o i beni e/o gli impianti comuni, il tutto sotto la sanzione del risarcimento dei danni. -----

14.4) E' fatto divieto ai Condomini e/o loro aventi causa a qualunque titolo di modificare la destinazione d'uso dei locali di proprietà esclusiva, nonché la relativa consistenza.

E' fatto altresì divieto di apportare ai locali di proprietà esclusiva modifiche che possano avere un qualsiasi effetto sulle strutture portanti, sulle murature confinanti con altri Condomini, con terzi e con le parti comuni ovvero sugli impianti comuni. -----



7.3) Negli spazi ad uso comune non è consentito lasciare ingombri di qualsiasi genere. -----

7.4) Nelle zone comuni o di uso comune sono vietate la vendita esterna, il commercio ambulante, la mendicizia, la distribuzione di pubblicità, i discorsi pubblici e le dimostrazioni politiche e, più in generale, ogni attività e manifestazione atto che possano arrecare danno (anche potenzialmente) al decoro ed alla sicurezza del "Mercato Ortofrutticolo".

7.5) Il complesso immobiliare è attraversato da una viabilità interna, pedonale e carraia, aperta alla circolazione al pubblico. -----

I proprietari (ed aventi causa) non dovranno in alcun caso ostacolare il passaggio ed il transito su dette zone. -----

#### ART. 8 - VIABILITA' E PARCHEGGI -----

8.1) L'uso delle strade interne e dei parcheggi dovrà essere tale da non arrecare danno o intralcio al comune utilizzo e dovrà, comunque, avvenire nel rispetto delle norme di circolazione interna che i proprietari si riservano di adottare e più in generale delle norme del codice della strada. -----

#### ART. 9 - ELEMENTI COMUNI -----

9.1) Gli elementi e gli impianti comuni dovranno essere utilizzati conformemente alla loro destinazione nel pieno rispetto delle norme tecniche di funzionamento. -----

E' fatto divieto di modificare, anche parzialmente, le opere di recinzione e confinazione. -----



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



ART. 10 - SERVITU' E GRAVAMI -----

10.1) I Condomini dovranno rispettare e far rispettare ai loro aventi causa a qualsivoglia titolo le servitù, le limitazioni ed oneri esistenti (o che, dovessero anche in futuro, essere costituiti fosse necessario costituire in relazione al completamento degli interventi ricadenti nell'ambito del Mercato Ortofrutticolo e/o alla realizzazione delle ulteriori edificazioni previste, anche per le aree funzionali di cui all'art. 1, nel comparto destinato nel suo insieme a "Mercato Agroalimentare della Sardegna") a favore ed a carico delle singole unità e delle parti comuni, costituite in sede di compravendita ovvero con il presente Regolamento ovvero in base a convenzioni stipulate con la Pubblica Amministrazione ed Enti ovvero derivanti da esigenze tecnico/impiantistiche. -

ART. 11 - PULIZIA -----

11.1) Ciascun Condomino è tenuto ad effettuare le pulizie dei locali esclusivi o in uso esclusivo e relative pertinenze. -----

Per i lavori di pulizia non potranno essere usate od ingombrate con materiali e simili le parti comuni. -----

ART. 12 - RESPONSABILITA' -----

12.1) Ciascun Condomino è responsabile dei danni arrecati alle parti comuni ed in generale di tutte le conseguenze dannose che possano derivare da un uso abusivo o da un'utilizzazione delle parti comuni o di uso comune non conformi alla



zioni della stessa sono regolate dalla Legge. -----

I Condomini possono farsi rappresentare nelle Assemblee da terzi, con delega scritta da consegnare all'Amministratore prima di ogni Assemblea. -----

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige verbale da trascrivere in apposito libro tenuto dall'Amministratore. -----

L'Assemblea nomina il Presidente e un Segretario per la scritturazione del verbale. I verbali delle Assemblee sono firmati dal Presidente e dal Segretario. Le funzioni del Presidente o del Segretario possono essere affidate anche all'Amministratore. -----

Ogni Condomino ha diritto di votare in ragione dei millesimi di proprietà risultanti dalla tabella millesimale come sopra allegata al presente Regolamento. -----

Le deliberazioni validamente prese dall'Assemblea obbligano tutti i Condomini anche non intervenuti e/o dissenzienti. ----

L'Assemblea nomina annualmente l'Amministratore e ne fissa il relativo emolumento annuo. -----

17.3) L'Amministratore del Condominio ha la rappresentanza legale del Condominio stesso. -----

I provvedimenti presi dall'Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatori per i Condomini. Contro di essi, però, è ammesso ricorso all'Assemblea senza pregiudizio del ricorso all'Autorità Giudiziaria nei casi e nei termini previsti dalla Legge. -----

L'Amministratore deve: -----

- convocare l'Assemblea ordinaria almeno una volta l'anno per l'approvazione del bilancio consuntivo dell'anno trascorso e del bilancio preventivo dell'anno in corso; -----

- convocare l'Assemblea straordinaria ogni volta che lo ritenga opportuno oppure quando venga richiesto per iscritto da tanti Condomini, comunque non meno di due, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'intero edificio espresso in millesimi di proprietà. In questo caso, se l'Amministratore non provvede alla convocazione entro il termine di 10 giorni, i Condomini richiedenti possono procedere direttamente alla convocazione dell'Assemblea attenendosi alle modalità sopra indicate; -----

- accertare o far accertare, quando sia necessario, da tecnici competenti appositamente da lui designati, i deterioramenti prodotti da Condomini e/o loro aventi causa e conduttori, provvedendo, nei limiti delle proprie competenze ed attribuzioni, alle relative ripartizioni ed addebitando le spese ai singoli Condomini. -----

All'Amministratore competono, comunque, tutte le attribuzioni e prerogative stabilite dalla Legge. -----

**ART. 18 - Gestione condominiale** -----

18.1) Gli oneri condominiali di cui al precedente art. 15, una volta approvati dall'Assemblea, verranno ripartiti tra i Condomini secondo le tabelle millesimali di sopra richiamate





È altresì fatto divieto: -----

a) di procedere a chiusure (anche precarie e/o provvisorie) degli spazi retrostanti i singoli "box" di vendita; -----

b) di realizzare, nell'ambito delle singole proprietà, sopralchi e/o piani intermedi e/o piani ammezzati ovvero opere che comunque comportino aumenti delle superfici coperte e/o della S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento). -----

Altre eventuali modifiche interne dovranno comunque essere effettuate nel pieno rispetto della normativa tempo per tempo vigente in materia ed aver conseguito il previo ottenimento di tutte le autorizzazioni, permessi e/o nulla-osta da parte di ogni competente Autorità e/o Ente, fermo, in punto, quanto ulteriormente disposto dal Regolamento di Gestione. -----

14.5) All'interno del Condominio "Mercato Ortofrutticolo" non potranno essere introdotti animali di alcun tipo, con la sola eccezione dei cani di ausilio ai non vedenti. -----

ART. 15 - ONERI COMUNI DEL CONDOMINIO

"MERCATO ORTOFRUTTICOLO" -----

15.1) Gli oneri comuni sono costituiti dalle spese concernenti le parti comuni e/o destinate all'uso comune, conseguente uso, manutenzione straordinaria, sostituzione, rifacimento e modificazioni strutturali e innovazioni. -----

ART. 16 - RIPARTIZIONE ONERI COMUNI -----

16.1) Gli oneri di cui al precedente art. 15 saranno ripartiti fra tutti i Condomini, salvo che essi debbano essere at-

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

tribuiti per loro natura ad uno soltanto od alcuni soltanto di essi. -----

Nessun Condomino potrà evitare anche parzialmente il pagamento delle quote a suo carico per il mancato o minor uso, del quale non è ammessa a tale fine la rinuncia. -----

La ripartizione avverrà in base alle Tabelle millesimali allegata sub "C" al presente Regolamento, per formare parte integrante e sostanziale. -----

#### ART. 17 - Organi del Condominio -----

##### 17.1) I Condomini: -----

Sono Condomini i proprietari e/o i titolari di altri diritti reali delle singole porzioni immobiliari che costituiscono il fabbricato "Mercato Ortofrutticolo", tali in forza di titoli di cui agli art. 2643 e 2644 del c.c. -----

I titoli di cui sopra dovranno essere in copia consegnati all'Amministratore. -----

##### 17.2) L'Assemblea dei Condomini: -----

L'Assemblea è ordinaria e straordinaria, dei Condomini deve essere convocata a mezzo lettera raccomandata contenente l'Ordine del Giorno inviata ai Condomini presso il domicilio da questi indicato nell'atto di acquisto e nelle successive comunicazioni all'Amministratore e diramata con avviso scritto che consenta la prova dell'avvenuta ricezione almeno 10 giorni prima della data fissata per la convocazione. -----

La costituzione dell'Assemblea e la validità delle delibera-



e qui allegate. -----

Nessun Condomino potrà sottrarsi all'obbligo di pagamento. ---

18.2) L'esercizio finanziario si chiude il <sup>8</sup> (30 giugno) <sup>8</sup> 31 dicembre di ogni anno. -----

**ART. 19 - durata esercizi** -----

19.1) Il primo esercizio decorrerà dalla data del 1° gennaio 2007 sino al successivo 31 dicembre. -----

Tutti gli esercizi avranno durata dall'1.1 al 31.12 di ogni anno. -----

**ART. 20 - Addebito ONERI - disposizione generale** -----

20.1) Gli oneri condominiali saranno addebitati pro-quota ad ogni singolo Condomino e dovranno essere versati da ogni Condomino entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della richiesta. -----

**ART. 21 - ALTRE DISPOSIZIONI IN ORDINE AL PAGAMENTO DEGLI ONERI** -----

21.1) Il Condomino che alla scadenza stabilita non abbia provveduto al pagamento degli oneri di sua spettanza, in base al presente Regolamento, è costituito in mora senza necessità di intimazione, per il solo fatto del mancato rispetto della scadenza stessa. -----

21.2) In deroga all'art. 1193 c.c., l'Amministratore ha facoltà di imputare qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del singolo Condomino indipendentemente dalle eventuali diverse imputazioni indicate dal Condomino stesso, con prece-

denza agli interessi maturati ed alle sanzioni dovute a norma del presente Regolamento. -----

21.3) Il ritardo nel pagamento delle quote dovute comporta l'obbligo del versamento, a favore della gestione condominiale, degli interessi di mora ad un saggio annuo pari al tasso legale vigente al momento del verificarsi dell'inadempimento.

21.4) I Condomini non potranno pretendere riduzioni di spese per i servizi, anche in caso di mancato utilizzo in tutto o in parte. -----

I pagamenti non potranno essere ritardati o sospesi per alcun motivo, che dovrà essere fatto valere in separato giudizio. --

21.5) Per patto espresso, il presente Regolamento e relativi allegati, il Preventivo ed il Consuntivo degli oneri regolarmente approvati costituiranno elementi di prova ex art. 633 e seguenti c.p.c. per l'instaurazione, presso le sedi competenti, di procedimento monitorio per il conseguimento delle somme dovute dal Condomino inadempiente. -----

#### ART. 22 - RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI E DEGLI OPERATORI ----

22.1) I Condomini sono obbligati a rispettare e far rispettare il presente Regolamento e le successive norme che lo completeranno e ne saranno parte integrante. -----

#### ART. 23 - DISPOSIZIONI IN TEMA DI SUCCESSIVI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' DELLE PORZIONI ESCLUSIVE -----

23.1) la messa in vendita del locale esclusivo dovrà: -----  
a) essere indicata mediante apposito avviso scritto, recante



la data di affissione, esposto nei locali oggetto di eventuale vendita, in maniera che esso avviso sia visibile anche dalla Galleria di Contrattazione; -----

b) oltre all'avviso di cui sopra sub a), l'intendimento di vendere dovrà essere comunicato per iscritto all'Ente di Gestione/Amministrazione del Mercato Ortofrutticolo, e per esso al suo Amministratore, il quale dovrà darne tempestiva notizia a tutti gli operatori del Mercato Ortofrutticolo. -----

Ai fini del presente patto per vendita si intende qualsiasi atto comunque denominato, anche societario, che abbia quale effetto quello di trasferire la proprietà del bene ad una diversa persona fisica e/o giuridica e/o Ente e/o Organismo ovvero di modificare i soggetti di riferimento, in caso di proprietà già intestata a società (di persone e/o di capitale), salvo che si tratti di operazione di riscatto da parte dell'originario utilizzatore finanziario, nell'ambito di operazione di leasing immobiliare. -----

23.2) gli operatori interessati all'acquisto, entro trenta giorni dall'affissione, dovranno far pervenire per iscritto al proprietario del BOX in vendita la propria richiesta di acquisto, a fronte della quale il proprietario, entro dieci giorni da detta richiesta, comunicherà il prezzo e le altre condizioni della vendita; -----

23.3) dovrà essere data preferenza, a parità di condizioni, per la vendita del Box, nell'ordine: -----

(i) ai proprietari dei box confinanti; -----

(ii)

agli altri operatori del mercato ortofrutticolo; -----

(iii) agli operatori esterni e, in mancanza, -----

(iv) a terzi. -----

Nel caso di più richieste tra soggetti aventi lo stesso grado di preferenza, si considererà la priorità temporale delle richieste; nel caso di più richieste contemporanee di soggetti di pari grado di preferenza, il venditore potrà scegliere tra gli stessi liberamente. -----

Le modalità surrichiamate dovranno essere osservate per tutte le successive rivendite, compresa la prima, senza limiti temporali con la sola eccezione di trasferimenti, comunque attuati, in favore di parenti in linea retta del proprietario/venditore, trasferimenti per i quali la procedura di cui sopra non troverà applicazione. -----

Resta fermo il diritto del proprietario di non procedere all'alienazione comunicando tale decisione ai prelazionari entro dieci giorni dalla data in cui è pervenuta da parte di questi la richiesta di acquisto. -----

L'inosservanza della procedura darà diritto ai soggetti indicati ai punti (i), (ii), (iii), di cui sopra, secondo i gradi di preferenza ivi ricavabili, di riscattare l'immobile dal soggetto che se le fosse reso acquirente, alle condizioni ritenute dal contratto di vendita quale trascritto e/o risultante dai Pubblici Registri, diritto di riscatto da eserci-



tarsi entro e non oltre il termine di decadenza di 12 mesi decorrenti dalla presa conoscenza (da parte dei soggetti cui è stata attribuita, come sopra, la preferenza) dell'intervenuta vendita. -----

Trascorso tale termine di decadenza, il diritto di riscatto non potrà più essere esercitato. -----

Il patto di cui al presente articolo dovrà essere riportato in tutti gli atti di definitiva compravendita (rogiti notari-  
li). -----

**ART. 24 - MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI AL**

**PRESENTE REGOLAMENTO.** -----

24.1) I Condomini si impegnano sin d'ora alle successive integrazioni/modificazioni del presente Regolamento e relative Tabelle che si rendessero necessarie a seguito della venuta ad esistenza degli ulteriori interventi realizzativi previsti nel comparto "Mercato Agroalimentare" della Sardegna", di cui il complesso "Mercato Ortofrutticolo", oggetto del presente Regolamento, costituisce parte. -----

I Condomini, inoltre, fin d'ora si impegnano ad osservare e far osservare ai propri aventi causa l'eventuale Regolamento di Comunione che venisse adottato per l'uso, il godimento ed il riparto degli oneri relativi alle parti comuni dell'intero comparto "Mercato Agroalimentare della Sardegna" oltre che il Regolamento di Gestione del Mercato Ortofrutticolo. -----

**ART. 25 - FORO COMPETENTE** -----

