



INTERPORTO - CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.P.A.

BANDO DI CONCORSO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) ZONA OMOGENEA H1

INTERPORTO CENTRO INGROSSO DI PORDENONE

AMBITO N. 12 – Comparto 12B (foglio 37 mappale 289)

(art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865)

REGOLAMENTO QUADRO

LUGLIO 2021

INDICE

REGOLAMENTO QUADRO DEL COMPLESSO CENTRO COMMERCIALE ALL'INGROSSO DI PORDENONE (ORA INTERPORTO CENTRO INGROSSO DI PORDENONE)

- Art. 1 Oggetto del Regolamento
- Art. 2 Controllo degli adempimenti – Competenze
- Art. 3 Destinazione d'uso delle aree
- Art. 4 Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 5 Parti comuni – Definizione – Gestione
- Art. 6 Parti esclusive – Definizione - Gestione
- Art. 7 Servitù
- Art. 8 Recinzioni
- Art. 9 Divieti
- Art. 10 Controllo degli accessi e orari d'apertura
- Art. 11 Regolamenti interni dei comparti
- Art. 12 Disposizione finale

REGOLAMENTO QUADRO DEL COMPLESSO CENTRO COMMERCIALE ALL'INGROSSO DI PORDENONE

(approvato dal comune di Pordenone con delibera del CC n° 133 del 13.12.1993)

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Le norme del presente regolamento riguardano il complesso "Centro Commerciale all'Ingrosso di Pordenone", in seguito chiamato "Centro", insistente sulle aree destinate a zona Omogenea H1 dal vigente P.R.G.C. di Pordenone e meglio specificate negli elaborati della variante n° 1 al P.P. del Centro Commerciale all'Ingrosso, approvato con D.G.M. n° 1200 del 17 maggio 1988.

Il regolamento è finalizzato ad assicurare una corretta utilizzazione del "Centro".

Sono tenuti al rispetto delle norme del Regolamento tutti i soggetti che, a qualsiasi titolo, operano nell'ambito del "Centro".

Art. 2 – Controllo degli adempimenti – Competenze

Il controllo del rispetto del regolamento è demandato alla "Centro Commerciale all'Ingrosso di Pordenone SpA" di seguito denominata, più brevemente, Società.

La Società prenderà i provvedimenti necessari contro inadempienti e, se del caso, segnalerà al Comune le inadempienze riscontrate, per i provvedimenti di competenza.

In base alla convenzione in data 2 agosto 1984 n° 1358 di rep. stipulata tra il Comune e la Società, compete alla Società il controllo della esecuzione delle opere edilizie nel Centro, al fine di mantenere il carattere tipologico unitario del Centro stesso dal punto di vista urbanistico ed architettonico, fermo restando le superiori competenze del Comune.

Qualsiasi richiesta di variante al Piano Particolareggiato nonché, di concessione o di autorizzazione edilizia relative a nuovi fabbricati o di modifica agli esistenti dovrà essere accompagnata dal preventivo parere della Società.

La Società è inoltre competente ad assumere iniziative nell'interesse generale del Centro e nell'interesse comune delle ditte insediate in ciascun comparto, previo accordo con gli interessati in merito alle iniziative stesse ed al riparto delle relative spese.

Art. 3 – Destinazione d'uso delle aree

La destinazione d'uso degli edifici e delle aree scoperte è quella prevista dal Piano Particolareggiato vigente.

Qualsiasi domanda di cambiamento di destinazione dovrà essere accompagnata dal parere della Società.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- la viabilità principale, i parcheggi pubblici, manufatti, segnaletica ed aree relative;
- le reti di fognatura acque bianche e nere, manufatti ed impianti di sollevamento relativi.
- la rete principale di distribuzione idrica e relativi manufatti.
- gli impianti di illuminazione della viabilità principale e dei parcheggi pubblici, compresi i relativi manufatti.
- la rete di distribuzione gas, energia elettrica e telefono gestite dalle rispettive aziende concessionarie.
- le aree destinate a verde pubblico ed attrezzature relative.

La gestione delle suddette opere, escluse quelle gestite da aziende concessionarie, (SIP, ENEL, ecc.) sarà curata dalla "Società", fino a quando le opere stesse non saranno trasferite in proprietà e gestione al Comune di Pordenone.

I titolari di concessione edilizia sono obbligati a contribuire alle spese di gestione per il periodo suddetto nella misura che verrà annualmente stabilita dalla Società in funzione delle spese sostenute e documentate.

Art. 5 – Parti comuni – Definizione – Gestione

Sono da considerarsi in linea generale, parti comuni di ciascun comparto le seguenti opere ed impianti compresi nel perimetro del comparto stesso:

- Strade, piazzali, superfici a verde, passaggi pedonali coperti e scoperti, parcheggi ed, in genere, tutte le aree non coperte dai fabbricati.
- Condotte di raccolta e scarico delle acque di pioggia e delle acque nere, compreso i relativi manufatti.

- Rete di distribuzione idrica per usi domestici ed irrigui e relativi manufatti, escluse le parti gestite direttamente dal Comune.
- Idranti antincendio e relativi collegamenti alla rete idrica.
- Tubazioni e manufatti per la rete trasmissione dati.
- Impianti di illuminazione delle aree comuni.
- Altri impianti di interesse comune non menzionati o da installarsi in futuro.
- Recinzione del comparto e relativi cancelli.

Le ditte insediate in ciascun comparto dovranno provvedere, a loro cura e spese ed in forma unitaria e coordinata, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni in modo da assicurare il mantenimento dell'aspetto decoroso e della funzionalità dell'intero comparto. In caso di inadempienza la Società, previa diffida scritta, provvederà direttamente, addebitando le spese alle ditte inadempienti.

Art. 6 – Parti esclusive – Definizione – Gestione

Sono da considerarsi, in linea generale parti esclusive delle ditte insediate, singolarmente od in forma societaria od associativa, le parti dei fabbricati destinati alle ditte stesse.

Le ditte hanno l'obbligo di provvedere direttamente ed a proprie spese alla manutenzione delle parti dei fabbricati in loro uso esclusivo, con la precisazione che i muri perimetrali dei fabbricati sono vincolati dall'obbligo di una manutenzione comune a salvaguardia del decoro di tutto il comparto.

Art. 7 – Servitù

Su tutte le parti comuni gravano le servitù necessarie alla distribuzione dei servizi generali (acqua, gas, energia elettrica, telefono trasmissione dati, fognature), nonché ogni altra servitù resa palese dalla destinazione dei beni. Enti erogatori e società fornitrici dei servizi generali avranno diritto di accedere ai beni comuni ai fini della gestione e manutenzione degli impianti di rispettiva competenza. Su tutti i beni comuni gravano inoltre le necessarie servitù in relazione al passaggio, anche carrabile, all'utilizzo delle reti impiantistiche, dei collegamenti viari ed a quant'altro necessario a favore degli altri comparti.

Agli incaricati della Società è consentito l'accesso alle parti comuni ai fini del controllo del rispetto del Regolamento.

Art. 8 – Recinzioni

E' fatto divieto di costruire recinzioni che non siano previste dal P.I.P. già citato. E' tuttavia consentita la costruzione di recinzioni provvisorie atte a proteggere le aree dei comparti o di parti di essi durante la costruzione dei fabbricati e delle opere di pertinenza.

Art. 9 – Divieti

Alle Ditte concessionarie insediate ed ai loro aventi causa è fatto divieto di:

- a) posteggiare o comunque far sostare alcunché sulle strade, sui percorsi pedonali e sulle aree a verde;
- b) parcheggiare roulotte, carrelli per barche, camper, ecc.;
- c) condurre veicoli all'interno del "Centro" in modo difforme dalle vigenti norme di legge riguardanti la circolazione su pubbliche strade urbane;
- d) occupare in qualsiasi modo, con materiali e suppellettili di qualunque genere, le strade, i marciapiedi e tutti gli altri luoghi di uso comune;
- e) tenere animali che possano arrecare molestie a terzi;
- f) lavare veicoli nei luoghi comuni;
- g) gettare immondizie, o qualsiasi altro oggetto nei luoghi comuni;
- h) recare danno alle zone sistemate a verde ed alle piante;
- i) immettere acque non bianche nella fognatura riservata alle acque meteoriche;
- l) applicare alle finestre ed in genere alle facciate tende o dispositivi di protezione esterni ai fabbricati senza la preventiva approvazione della "Società";
- m) installare antenne o cavi di qualsiasi specie senza il preventivo assenso della "Società";
- n) fare in genere alcuna cosa o svolgere attività in contrasto con le vigenti leggi e regolamenti edilizi, di igiene o di polizia o che comunque possa arrecare danni a terzi o disturbo in maniera eccedente alla normale tollerabilità;
- o) porre qualunque oggetto all'esterno delle unità immobiliari; targhe ed insegne potranno essere installate negli spazi che verranno indicati ed approvati dalla "Società";
- p) tenere materiali infiammabili o pericolosi senza le necessarie autorizzazioni e le idonee precauzioni e assicurazioni;

- q) manomettere o modificare qualsiasi impianto comune anche all'interno della unità assegnata in uso esclusivo, senza il preventivo assenso della "Società";
- r) apportare innovazioni anche nell'ambito delle parti esclusive che possano arrecare pregiudizio alla stabilità e sicurezza degli edifici e che ne alterino l'aspetto architettonico. In ogni caso l'eventuale esecuzione dei lavori dovrà ottenere le autorizzazioni di legge previo assenso della "Società";
- s) apportare modifiche all'arredo ed alla sistemazione delle aree scoperte che devono rimanere conformi al progetto di cui alla concessione edilizia. Eventuali variazioni alla sistemazione delle aree e all'arredo urbano dovranno avere carattere tipologico unitario e potranno essere progettate solo dalle società.

Art. 10 – Controllo degli accessi e orari d'apertura

Compete alla "Società" disporre il controllo degli accessi alle zone funzionali e/o ai comparti e stabilire gli orari di apertura e di chiusura degli accessi stessi, tenuto conto delle esigenze delle ditte e degli operatori insediati nel "Centro". Le spese relative saranno ripartite tra gli insediati.

Art. 11 – Regolamenti interni dei comparti

Le ditte insediate in ciascun comparto dovranno dotarsi di un regolamento interno che disciplini la gestione delle parti comuni e delle parti esclusive soggette all'obbligo di manutenzione comune e fissi i criteri di ripartizione delle opere relative.

Il suddetto regolamento deve essere sottoposto al parere della "Società" prima della sua adozione.

Art. 12 – Disposizione finale

Copia del Regolamento dovrà essere allegata, in segno di piena ed incondizionata accettazione, a tutti gli atti di trasferimento e/o locazione di immobili del "Centro".
