



REGOLAMENTO INTERNO

DEL FABBRICATO SITO IN VIA THAON DE REVEL 18-20 PALERMO

Art.1

“disposizioni generali”

Il presente Regolamento, redatto da Sicilia e-Servizi spa, conduttrice dell'immobile ubicato in via Thaon de Revel n.18/20, disciplina l'uso dello stesso da parte dei sub/conduttori e terzi.

Sono sub/conduttori i seguenti soggetti:

- il Dipartimento Bilancio e Tesoro della Regione Siciliana;
- Sicilia e-Innovazione S.p.A;
- Sicilia e-Ricerca S.p.A.;
- Sicilia Patrimonio Immobiliare S.p.A;
- Inforack S.p.A.

Sono terzi:

tutti coloro che accedono alla struttura e non appartengono alla categoria sopraindicata

Art.2

“Parti comuni”

Sono parti comuni: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, i tetti e relative pertinenze (grondaie, pluviali, etc.) giardini e cortili, impianti antincendio e parafulmini, impianti di video-sorveglianza, impianti di gestione degli accessi, portineria e alloggio del portiere, postazioni di lavoro d'interesse comune (es. reception, tornelli d'ingresso, centralino, segreterie comuni, etc.), le colonne verticali di scarico, il portone d'ingresso, le pareti del vano scala e del vano ascensore, i vestiboli, gli

anditi, le cisterne, l'autoclave, i locali destinati a servizi e beni comuni, le corsie e i corridoi del seminterrato, le rampe per l'autorimessa, i lucernari e le finestre destinati all'illuminazione del vano scala, gli impianti idrici, elettrici, di rete e climatici, nonché le scale, l'impianto dell'ascensore, del citofono, dell'apri/portone e dell'antenna televisiva centralizzata e sistemi satellitari di ricezione, gli impianti di termo condizionamento e sistemi fotovoltaici, il tetto ed il lastrico solare, e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune.

Art.3

“tabelle millesimali e ripartizione dei costi”

Le tabelle millesimali, di cui all'All.D che del presente fa parte integrante, sono la base per la divisione dei costi comuni connessi alla gestione ed amministrazione della struttura nel suo complesso.

Sono costi comuni quelli relativi:

- a)** alla fornitura di servizi, (acqua, energia elettrica per le parti comuni, guardiana, sicurezza, pulizia, smaltimento rifiuti e assicurazione globale del fabbricato, etc);
- b)** alla manutenzione ordinaria (impianti idrici, degli scarichi, degli impianti elettrici e di rete, degli impianti di telefonia, degli impianti di prevenzione incendi e di climatizzazione);
- c)** ai compensi e le retribuzioni delle risorse umane, a qualunque titolo impiegate, sia nella struttura incaricata della gestione che nelle postazioni di lavoro di interesse comune (reception, centralino, segreterie comuni, commessi e relativi contributi);
- d)** alla conservazione e il godimento delle parti comuni (di cui all'art. 2)

di qualunque natura.

Art.4

“riscossione canone locazione e costi comuni”

4/a) In conformità e nel rispetto del contratto di locazione principale stipulato con Isinvest 1 s.r.l., Sicilia e Servizi s.p.a. provvederà ad emettere regolare fattura alle Società sub-conduttrici allocate all'interno della struttura.

I canoni di riferimento, calcolati sulla base delle quote millesimali, saranno contabilizzati e fatturati trimestralmente, nonchè pagati in anticipo.

Ogni Società provvederà al pagamento entro il giorno cinque del primo mese del trimestre di riferimento.

Il tardivo pagamento comporterà una penale pari al 2% dell'importo trimestrale dovuto e riferito agli effettivi giorni di ritardo.

4/b) Per quel che concerne i costi relativi alla gestione ordinaria dell'immobile, alle manutenzioni, alle forniture di beni e servizi, dei processi amministrativi, la Società Sicilia e- Servizi s.p.a. provvederà ad emettere le relative fatture con le imputazioni di costo derivate sia dai calcoli effettuati attraverso l'utilizzo delle tabelle millesimali, sia dalle fatturazioni delle forniture a contatore (elettrico e telefonia) strettamente connesse all'utilizzo diretto: ogni Società sub conduttrice provvederà al pagamento di cui sopra entro i successivi 15 giorni.

Il tardivo pagamento comporterà una penale pari al 2% dell'importo dovuto e riferito agli effettivi giorni di ritardo.

Art.5

“spese innovative e migliorative”

Le spese per le innovazioni ed il miglioramento dell'immagine e del decoro

della struttura saranno, su proposta di Sicilia e-Servizi S.p.A. e/o degli altri subconduttori, autorizzate preventivamente dalla Direzione Generale del Dipartimento Bilancio e Tesoro, ed i relativi costi verranno ripartiti alle varie Società sub conduttrici in base alle tabelle millesimali.

Art.6

“divieti sulle parti comuni”

E' vietata:

- la sosta dei veicoli nelle aree comuni;
- la collocazione di vasi da fiore sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati, e posti entro recipienti atti ad impedire lo stillicidio, molestie e danni d'ogni genere;
- l'esposizione di insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio (pareti esterne, androne, scale, ecc.), che non siano conformi a quanto indicato dalla Sicilia e-Servizi S.p.A;
- l'introduzione e la detenzione in qualsiasi locale o spazio comune, di animali di qualsiasi genere;
- la manomissione o la modifica delle parti comuni dell'impianto idrico, di condizionamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata tv, delle colonne verticali di scarico, ecc..

E' altresì vietato:

- l'accesso sulle terrazze e sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato dalla Sicilia e Servizi S.p.a;
- l'uso dell'ascensore per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti che possano sporcare o comunque arrecare danno;
- l'uso dell'ascensore da parte dei minori, a norma delle vigenti

disposizioni di legge (L. 24/10/1942 n° 1415 e succ.);

- eseguire o far eseguire eventuali riparazioni sulle parti comuni;
- occupare anche provvisoriamente, con oggetti mobili di qualunque specie le scale ed in genere i locali e gli ambienti di uso comune.

L'occupazione degli spazi comuni è consentita solo nel caso in cui si debbano eseguire lavori agli spazi ed ai locali utilizzati dalla singole società. In questo caso, però, l'occupazione deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile all'esecuzione degli stessi e non deve impedire l'uso degli stessi da parte delle altre società.

Eventuali deroghe a detti divieti, potranno essere concesse solo da Sicilia e Servizi spa, previa esplicita e motivata richiesta.

Art.7

“divieti sulle parti concesse in sublocazione”

E' vietato ai subconduttori:

- modificare la destinazione d'uso contrattuale;
- qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché a qualsiasi altra destinazione contraria ai regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco;
- fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole parti sublocate;
- introdurre sostanze e materie estranee negli impianti igienici e nei condotti di scarico e di spurgo;
- tenere nei locali materie infiammabili o esplosive o che emanino

esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose;

Art.8

“doveri dei subconduttori”

a) Gli spazi sublocati alle varie Società dovranno essere gestiti dalle stesse, nel rispetto delle norme dettate dalla legislazione vigente, sia in materia di sicurezza che di prevenzione incendi.

b) Tutte le Società dovranno rispettare e far rispettare l’obbligo di non introdurre autoveicoli e motocicli all’interno della struttura. Sarà comunque possibile accedere con i motocicli, attraverso il cancello di accesso alla strada che porta al piano seminterrato, lungo la quale verranno destinati un numero di posti, in quota millesimale, alle varie Società.

c) Nel piano seminterrato potranno accedere solamente le vetture autorizzate da Sicilia e-Servizi spa; nello stesso seminterrato verranno destinati un numero di posti, in quota millesimale, alle varie Società.

d) Ogni società subconduttrice, dovrà consentire l’accesso e l’ispezione dei locali in qualsiasi momento da parte della Sicilia e Servizi S.p.A.

Ogni eventuale diniego, anche se motivato, renderà responsabile la subconduttrice di eventuali danni arrecati.

f) Ogni subconduttore è obbligato a comunicare immediatamente alla Sicilia e Servizi S.p.A. la presenza di qualunque guasto presente nei locali sublocati, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre parti dell’edificio, nonché a tutti gli impianti. I maggiori danni causati dall’omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell’inadempiente.

Art.9

“modalità d’accesso alla struttura”

L'ingresso alla struttura avverrà dal portone principale nel cui atrio saranno installati i tornelli di accesso che consentiranno di rilevare, attraverso un sistema elettronico, giorno e ora di entrata e di uscita di tutte le risorse umane impegnate, a vario titolo, all'interno dell'edificio.

Altresì, i visitatori, gli ospiti, i fornitori etc. che per svariate ragioni dovranno accedere alla struttura per incontrare Amministratori, Dirigenti, Funzionari e Collaboratori delle varie Società, saranno prelevati all'ingresso dalla persona interessata o da un collaboratore incaricato, o ancora dal personale della reception, fatti passare attraverso i tornelli di accesso, per essere accompagnati presso l'ufficio di riferimento.

E' fatto pertanto divieto al personale addetto alla reception di consentire il passaggio a visitatori, a qualunque titolo presenti nella struttura, qualora gli stessi non siano accompagnati e provvisti di pass consegnati dal personale della reception, previo deposito di un documento di riconoscimento.

Nel piano seminterrato potranno accedere solamente gli automezzi autorizzati da Sicilia e-Servizi spa e deputati al carico ed allo scarico delle merci.

Nei posteggi ubicati nel seminterrato potranno accedere e sostare esclusivamente le autovetture autorizzate.

Tale regolamentazione viene ritenuta indispensabile, oltre che per logica organizzativa, anche per garantire alla struttura - destinata ad ospitare macchinari costosi e gestire informazioni sensibili - adeguati parametri di sicurezza.

Art.10

“assicurazioni”

Il fabbricato deve essere assicurato con polizza del tipo "Globale fabbricati",

comprendente i rischi della Responsabilità civile e contro i danni derivanti dal fuoco, scoppi e fulmini. L'istituto assicuratore scelto determinerà, su precise indicazioni di Sicilia e-Servizi spa, il capitale iniziale da assicurare, nella misura che verrà ritenuta necessaria per coprire il costo di ricostruzione, nonché i massimali di valore per i rischi e per i beni assicurati, ed ogni eventuale variazione della polizza stessa.

Art. 11

“infrazioni al regolamento”

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, la Sicilia e Servizi S.p.A, invierà formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge.

A seguito di tre inadempienze ingiustificate, Sicilia e-servizi spa si riserva la facoltà di risolvere in danno il contratto di sub locazione.