REGOLAMENTO ORGANIZZATIVO E OPERATIVO DEL PARCO INDUSTRIALE DI ZARNEŞTI

CAPITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente Regolamento Organizzativo e Operativo del Parco Industriale di Zarneşti è stato adottato dall'Assemblea Generale degli Azionisti di BREM COMPANY SA, AMMINISTRATORE DEL PARCO, in stretta conformità con le disposizioni dell'art. 14 della Legge Organica sui Parchi Industriali, ovvero la Legge n. 186/2013.

Le sue disposizioni sono integrate da altre norme di legge pertinenti, tra cui quelle del Codice Civile Rumeno.

Il presente Regolamento è un atto giuridico unilaterale, opponibile "erga omnes" - implicitamente a tutti gli occupanti del Parco. È adottato da BREM COMPANY SA al fine di svolgere le attività per le quali è stato istituito.

Nello specifico, mira a stabilire il quadro generale per l'organizzazione e il funzionamento del Parco Industriale di Zărneşti, avendo forza vincolante generale nei confronti di tutti gli occupanti del Parco, secondo quanto previsto dalla legge. Le disposizioni del Regolamento che sono contrarie alla legge sono nulle e prive di effetto.

Il Regolamento è pubblicato sul sito web dell'Amministratore ed è portato all'attenzione di tutti i residenti del Parco.

L'Amministratore del Parco ha la facoltà di modificare il presente Regolamento, in conformità alla legislazione vigente, al fine di raggiungere gli obiettivi di sviluppo del Parco Industriale. La bozza, contenente le modifiche proposte, sarà pubblicata sul sito web dell'Amministratore almeno 30 giorni prima della data fissata per la sua adozione.

A. Significato dei termini principali contenuti nel Regolamento:

- **"Amministratore"** indica BREM COMPANY SA, società commerciale costituita secondo le leggi della Romania, con sede legale nella città di Zărneşti, via Aleaa Uzinei n. 1/A, iscritta al Registro delle Imprese con il n. J08/469/2003, con codice CUI 15290697, che detiene la denominazione di "Parco Industriale di Zărneşti".

- Per **"Residente"** si intende qualsiasi operatore economico, persona giuridica rumena e/o straniera, ONG, istituto di ricerca e altra unità priva di personalità giuridica, che opera in conformità alla legge e svolge attività economiche di ricerca scientifica, valorizzazione della ricerca scientifica e/o sviluppo tecnologico, agroindustriali, logistiche, innovative, industriali, ecc., all'interno del Parco Industriale, SULLA BASE DI UN CONTRATTO DI AMMINISTRAZIONE E SERVIZI CORRELATI, STIPULATO CON L'AMMINISTRATORE DEL PARCO.

- Per **"Contratto di Gestione"** si intende il contratto stipulato in forma scritta tra l'Amministratore del Parco e il Residente del Parco, avente ad oggetto la regolamentazione dei diritti e degli obblighi reciproci e interdipendenti relativi alla fornitura dell'uso di una o più unità, nonché alla fornitura di tutte le unità e i servizi necessari per le attività svolte all'interno del Parco Industriale, inclusi, a titolo esemplificativo: la fornitura di gas naturale, acqua, servizi fognari, energia termica, servizi di telecomunicazione, l'uso di vie di trasporto di qualsiasi tipo, costruite sul terreno all'interno del perimetro del Parco Industriale dall'Amministratore del Parco, in cambio del pagamento del loro equivalente valore da parte dei Residenti del Parco;

Per **"Legislazione Applicabile"** si intende la Legge n. 186/2013, relativa all'istituzione e alla gestione dei parchi industriali, nonché qualsiasi altro atto normativo, ordinanza, disposizione, procedura, ecc., in materia di Parchi Industriali;

Il **"diritto comune"** in materia di Parchi Industriali è rappresentato dalla Legge n. Legge n. 186/2013, non derogabile da atti normativi inferiori (regolamenti, ordinanze, disposizioni, ecc.);

Per **"Parco Industriale"** o **"Parco"** si intende il Parco Industriale di Zărneşti, situato nella città di Zărneşti, in via Aleea Uzinei n. 1/A, nella contea di Braşov. Si trova nella zona periferica-mediana della città di Zărneşti, nella contea di Braşov, con accesso alla strada statale DN 73 e alla ferrovia e si estende su una superficie di [numero] ettari.

Il Parco Industriale di Zărneşti è stato istituito al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- aumentare il numero di posti di lavoro, incrementare gli investimenti diretti esteri, sviluppare attività che determinino l'impiego di personale altamente qualificato, produrre beni e servizi competitivi sui mercati nazionali e internazionali e svolgere attività in linea con gli obiettivi di sviluppo della città di Zărneşti;
- Garantire una gestione di alto livello, in termini di coordinamento di tutte le attività, finalizzate ad aumentare il reddito dei residenti e a creare e sviluppare industrie ad alta tecnologia a livello della città di Zărneşti.

L'obiettivo principale della gestione del Parco è promuovere le piccole e medie imprese che svolgono attività produttive specifiche del settore manifatturiero, quali:

- produzione di pezzi di ricambio per camion, trattori, ecc.;

- trattamenti termici dei metalli;

- lavorazioni meccaniche;

- prefabbricati industriali in calcestruzzo e cemento armato;

- prefabbricati in ferro per uso civile e industriale, pannelli;

- produzione di componenti per l'industria elettronica - cablaggi;

- lavorazione del legno e produzione di pellet;

- lavorazione del legno;

- produzione di pezzi di ricambio/elementi di raffreddamento per PC;

- magazzinaggio e commercio all'ingrosso di prodotti alimentari;

- produzione di energia elettrica;

- servizi;

- import/export, ecc.

Oltre alle attività predominanti che caratterizzano il Parco Industriale di Zărneşti, nel Parco saranno svolte anche altre attività (servizi correlati) a supporto delle attività principali, ovvero:

- fornitura di servizi di pubblica utilità, pulizia e sicurezza;

- servizi contabili;

- servizi commerciali;

- assistenza alle imprese con partner interni ed esterni;

- servizi assicurativi, ecc.

B. Terreni all'interno del Parco Industriale di Zărneşti

Le aree di terreno disponibili nel Parco Industriale, dopo il completamento delle infrastrutture e dei servizi, nonché quelle destinate ad altri scopi, stabiliti per legge dall'Amministratore del Parco, avranno due destinazioni:
- terreni di pubblica utilità e
- terreni destinati ad attività specifiche dei parchi industriali.

I terreni non di pubblica utilità possono essere suddivisi, previo accordo tra l'Amministratore del Parco e i suoi clienti, che richiedono di acquisire, ai sensi di legge, lo status di Residente del Parco.

Ogni lotto, configurato previo accordo tra le parti, beneficia dell'accesso alle utenze (reti di distribuzione), realizzate su richiesta e a spese esclusive del Residente.

Nel Parco Industriale di Zărneşti sono vietate le seguenti attività:

- attività economiche con un particolare rischio tecnologico, che possano avere un impatto significativo sull'ambiente;
- qualsiasi opera privata, sul terreno assegnato alle reti, relativa all'allacciamento alle utenze, riservata specificamente all'Amministratore del Parco Industriale;
- qualsiasi opera, in aree soggette a divieto di costruzione definitivo;
- costruzioni o allestimenti temporanei antiestetici, che generino un rischio di incendio;
- unità prive di adeguate dotazioni tecniche e comunali;
- costruzioni residenziali;
- discariche abusive di qualsiasi tipo;
- I lavori di allacciamento alle reti tecniche e comunali degli edifici saranno eseguiti previa approvazione dell'Amministratore del Parco e, ove applicabile, dei gestori delle utenze.

Le costruzioni completate non potranno essere messe in funzione finché non saranno collegate alle reti comunali: rete idrica, fognaria, elettrica, ecc.

Nel Parco saranno severamente vietate le attività che potrebbero inquinare acqua, aria o suolo.

C. Servizi e infrastrutture nel Parco Industriale di Zărneşti

Il Parco Industriale di Zărneşti dispone dei seguenti servizi e infrastrutture comuni:

- rete interna di accesso e trasporto, fornitura e distribuzione di merci alle sedi dei residenti;
- rete idrica;
- rete fognaria;
- rete di drenaggio delle acque meteoriche;
- rete elettrica di media e bassa tensione;
- rete di illuminazione pubblica;
- fibra ottica.

Il collegamento alla rete del gas naturale del Parco Industriale di Zărneşti sarà realizzato sulla base di un progetto tecnico approvato da SC Distrigaz SA e di un accordo di principio stipulato con la società BREM COMPANY SA.

La redazione dei progetti e il sostegno dei costi di collegamento alle reti del Parco Industriale sono a carico dei residenti interessati.

A seconda della natura dell'investimento e delle richieste dei clienti, è possibile creare determinate reti di servizi, previa negoziazione diretta con l'Amministratore del Parco.

D. Circolazione dei veicoli nel Parco Industriale di Zărneşti

All'interno del Parco Industriale di Zărneşti sono predisposte reti stradali per garantire la circolazione dei veicoli autorizzati ad accedere al Parco. L'utilizzo di tali reti avverrà nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la velocità massima consentita per i veicoli all'interno del Parco Industriale è di 20 km/h;
- Tutti i conducenti sono tenuti a rispettare la segnaletica stradale. È vietato parcheggiare i veicoli in aree diverse da quelle designate o all'interno delle zone riservate ai residenti;
- è vietato parcheggiare, abbandonare o effettuare riparazioni su veicoli a motore sulla carreggiata, nelle aree verdi o in qualsiasi altra zona pertinente al Parco Industriale, fatta eccezione per le aree di proprietà degli insediati in cui si svolgano attività autorizzate di assistenza automobilistica;
- è vietato lavare i veicoli all'interno dell'area del Parco Industriale, salvo che nelle zone appositamente designate a tale scopo dal Residente;
- è vietato occupare o ostruire le vie di accesso e le strade che non sono di pertinenza dei Residenti;
- la sosta e la fermata dei veicoli di visitatori o clienti dei "Residenti" sono consentite esclusivamente nelle aree appositamente designate;
- È vietato depositare materiali di qualsiasi tipo nelle aree comuni;
- È vietato l'accesso al Parco Industriale di Zărneşti a veicoli la cui capacità danneggi la rete stradale.

E. Modalità di utilizzo delle unità nel Parco Industriale di Zărneşti da parte dei Residenti

a) Pulizia degli spazi esterni

- Il Residente è tenuto a rispettare le norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro, prevenzione incendi e gestione delle emergenze, protezione civile e tutela ambientale;
- È vietato depositare o gettare rifiuti nei vicoli, di fronte o intorno allo spazio affittato o di proprietà del Residente, nonché negli spazi comuni del Parco Industriale;
- È vietato depositare rifiuti, mobili, attrezzature o qualsiasi altro materiale in qualsiasi spazio comune all'interno del Parco Industriale, spazi esterni, aree verdi, marciapiedi, ecc.;

b) Danni

- Qualsiasi danno, incidente, tempesta, incendio a veicoli, causato per colpa dei Residenti, non comporta responsabilità civile o penale per l'Amministratore del Parco;
- I residenti sono direttamente responsabili del pagamento di tutti i costi o danni derivanti dalla mancata osservanza del presente regolamento da parte loro, dei propri inquilini, dipendenti, appaltatori, agenti e visitatori, nonché di qualsiasi altra persona che agisca per conto del residente;
- tutte le attività svolte all'interno del Parco Industriale saranno eseguite nel rispetto della legislazione e delle norme speciali in materia di tutela ambientale;
- all'interno del Parco Industriale è vietato l'accesso a merci la cui importazione è proibita sul territorio rumeno, per legge o in virtù di convenzioni internazionali di cui la Romania è parte;
- il personale addetto al controllo ambientale, previa autorizzazione dell'Amministratore, avrà accesso al Parco Industriale per effettuare verifiche specialistiche.

CAPITOLO II. GESTIONE E AMMINISTRAZIONE DEL PARCO INDUSTRIALE DI ZARNEŞTI

A. Principi di funzionamento

La gestione del Parco Industriale di Zarneşti è regolata dai seguenti principi:

- parità di trattamento per tutti i residenti del Parco;
- obbligo di rispetto del Regolamento da parte di tutti i residenti del Parco;
- Incentivare nuovi investimenti all'interno del Parco Industriale;
- Astensione del coinvolgimento dell'Amministratore del Parco in pratiche abusive nei confronti dei Residenti del Parco;
- Svolgere le attività all'interno del Parco Industriale in conformità con la legislazione applicabile al presente Regolamento e con le altre misure ordinate dall'Amministratore, ai sensi di legge;

B. Residenti del Parco Industriale di Zărneşti

Sono residenti del Parco Industriale i soggetti che hanno acquisito tale status ai sensi dell'Ordinanza Governativa n. 65/2001, successivamente Legge n. 186/2013, e del presente regolamento.

C. Amministrazione del Parco Industriale di Zărneşti

Il Parco Industriale di Zărneşti è gestito direttamente dall'Amministratore del Parco, ovvero la società BREM COMPANY SA.

Nell'attività di gestione e amministrazione del Parco, l'Amministratore deve garantire il rispetto dei principi generali di cui all'art. 2 della Legge n. 186/2013 e di quelli specificati nel presente Regolamento.

Qualsiasi operatore economico, persona giuridica rumena e/o straniera, che operi in conformità alla legge e svolga le attività di cui all'art. 10 comma (3) della Legge sui Parchi Industriali e al presente Regolamento, può ottenere lo status di Residente del Parco, per una o più unità all'interno del Parco.

L'acquisizione dello status di Residente avviene a seguito della selezione degli operatori economici (che hanno registrato un'offerta) da parte dell'Amministratore del Parco.

La data di acquisizione dello status di Residente è la data di stipula del contratto di gestione e dei relativi servizi.

La Società amministratrice, SC BREM COMPANY S.A., assume i seguenti compiti e obblighi nell'ambito dei rapporti contrattuali instaurati con gli insediati nel Parco Industriale di Zarnesti:

a) effettua la selezione dei residenti nel Parco sulla base delle offerte predisposte – in conformità alla legge – dai soggetti che intendono acquisire la qualifica di residente;
b) stipula contratti di gestione con i residenti nel Parco, in conformità al Regolamento;
c) concede ai residente nel Parco il diritto di utilizzare le utenze oggetto dei contratti di gestione stipulati con essi;
d) concede ai residenti nel Parco il diritto di utilizzare le infrastrutture comuni;
e) esegue lavori e servizi di manutenzione, riparazione e/o ammodernamento – secondo quanto concordato – sulle infrastrutture del Parco, al fine di garantire ai residenti nel Parco il normale utilizzo delle proprie unità, delle infrastrutture ad uso esclusivo e delle infrastrutture comuni. Ciascun residente del Parco Industriale è tenuto a contribuire, su base proporzionale ed equa, ai costi connessi all'amministrazione, alla gestione, alla cura e alla manutenzione delle infrastrutture e degli impianti comuni del Parco Industriale.
f) stipula contratti commerciali con i principali fornitori di servizi di pubblica utilità energia elettrica, acqua, servizi fognari, servizi di telecomunicazione, gas naturale, ecc.;

g) elabora la strategia per l'organizzazione, il funzionamento e lo sviluppo del Parco Industriale;
h) assicura la pubblicazione delle informazioni tramite il proprio sito web e la propria bacheca;
i) gestisce le risorse finanziarie derivanti dalla gestione del Parco Industriale, in conformità con la strategia di organizzazione, funzionamento e sviluppo del Parco stesso;
j) può reperire — in conformità con la strategia di organizzazione, funzionamento e sviluppo del Parco Industriale — fonti di finanziamento presso qualsiasi istituto di credito, al fine di finanziare o cofinanziare (a seconda dei casi) progetti di investimento relativi alla manutenzione, allo sviluppo e/o all'ammodernamento tecnologico delle infrastrutture del Parco Industriale;
k) può reperire — in conformità con la strategia di organizzazione, funzionamento e sviluppo del Parco Industriale — fonti di finanziamento da investitori privati mediante l'emissione di obbligazioni, alle condizioni previste dalla normativa vigente in materia di società commerciali;
l) collabora e coopera con organizzazioni non governative, camere di commercio e industria e, in generale, con qualsiasi persona fisica o giuridica, al fine di attuare la strategia di sviluppo del Parco Industriale;
m) svolge altre funzioni e adempie ad altri obblighi previsti dalla legge e dai contratti di amministrazione e servizi connessi.

D. Residenti del Parco Industriale di Zărneşti
Diritti e obblighi dei Residenti del Parco Industriale di Zărneşti

Per "Residente" del Parco Industriale di Zărneşti si intende qualsiasi operatore economico, come definito nel Capitolo I, lettera A) e del presente Regolamento.

I Residenti del Parco, che acquisiscono tale status solo a seguito della stipula del Contratto di Gestione e Servizi Connessi, godono, in linea di principio, dei seguenti diritti:

a) il diritto di utilizzare l'unità/le unità oggetto del Contratto di Gestione, in condizioni utili e indisturbate;

b) il diritto di utilizzare le infrastrutture esclusive relative all'unità/alle unità oggetto del Contratto di Gestione, in condizioni utili e indisturbate;

c) il diritto di utilizzare le infrastrutture comuni, in condizioni utili e indisturbate;

1. I Residenti del Parco hanno, in linea di principio, i seguenti obblighi:

a) corrispondere all'Amministratore del Parco gli importi previsti dal Contratto di Gestione;

b) rispettare i regolamenti emanati dall'Amministratore del Parco;

c) utilizzare l'unità/le unità, nonché le relative infrastrutture esclusive o comuni, con la diligenza di un buon proprietario, senza degradarle o danneggiarle, in modo da mantenerle, fatta eccezione per la normale usura, nelle condizioni in cui si trovavano al momento della stipula del Contratto di Gestione;

d) rispettare la destinazione d'uso stabilita dal Contratto di Gestione;

e) non apportare modifiche all'unità/alle unità e alle relative infrastrutture esclusive o comuni;

f) non cedere a terzi i diritti derivanti dal Contratto di Gestione;

g) rispettare il regolamento di circolazione interno al Parco Industriale, predisposto dall'Amministratore del Parco;

h) rispettare tutti gli obblighi relativi alle condizioni tecniche previste dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale.

2. Altri obblighi dei residenti

- Ai residenti del Parco Industriale di Zărneşti è vietato concedere in locazione (o sublocazione) gli immobili o gli spazi da essi detenuti senza previa comunicazione scritta alla Società Amministratrice.
- Il residente è tenuto a richiedere e a trasmettere alla Società Amministratrice — prima della stipula del contratto di locazione — informazioni relative all'attività economica che il nuovo affittuario intende svolgere nei locali, inclusi la natura dell'attività e il/i relativo/i codice/i CAEN.
- Qualora si ottenga l'approvazione scritta dell'Amministratore della Società, le nuove attività devono essere conformi al profilo di attività generale del Parco;
- I residenti del Parco Industriale di Zărneşti sono tenuti a comunicare all'Amministratore della Società l'intenzione di modificare il profilo di attività iniziale per il quale sono stati accettati come residenti del Parco, al fine di sviluppare e adattare la propria produzione alle esigenze del mercato.
- Le modifiche saranno comunicate nel rispetto della normativa vigente.
- **Compravendita degli immobili e la loro permanenza all'interno del Parco Industriale Zarnesti**

Il residente è tenuto a comunicare preventivamente e per iscritto alla Società Amministratrice qualsiasi intenzione di vendere l'immobile o lo spazio detenuto all'interno del Parco Industriale di Zărneşti.

Prima di concludere il contratto di compravendita, il venditore è tenuto a richiedere alla Società Amministratrice, e a trasmettere alla stessa, informazioni relative all'attività economica che l'acquirente intende svolgere nei locali, inclusi la natura dell'attività e il/i relativo/i codici CAEN.

Qualora l'acquirente intenda svolgere molteplici attività, dovranno essere comunicati tutti i codici CAEN corrispondenti alle attività previste per l'immobile.

Le informazioni richieste sono necessarie alla Società Amministratrice per verificare la compatibilità dell'attività proposta con il profilo e la destinazione d'uso del Parco Industriale Zarnesti, con le infrastrutture e le utenze esistenti, nonché con le normative vigenti e i requisiti legali applicabili all'attività in questione.

In qualsiasi contratto di compravendita relativo a un immobile situato all'interno del Parco Industriale di Zărneşti, l'acquirente deve dichiarare espressamente di essere stato informato che il terreno e/o l'edificio oggetto di acquisto è ubicato all'interno del Parco Industriale di Zărneşti e che, a seguito del perfezionamento della vendita, l'immobile rimane parte integrante del Parco Industriale Zarnesti, soggetto al relativo regime giuridico e alle norme vigenti.

Il contratto di compravendita deve inoltre stabilire espressamente che l'acquisizione del diritto di proprietà sul terreno e/o sulla costruzione non conferisce automaticamente all'acquirente lo status di residente del Parco Industriale Zarnesti.

L'acquirente che intenda ottenere ed esercitare lo status di residente deve richiedere alla Società Amministratrice la stipula della necessaria documentazione contrattuale e deve soddisfare le condizioni previste dalla normativa vigente, dal presente Regolamento e dalle procedure della Società Amministratrice.

La mancata osservanza dell'obbligo di previa comunicazione alla Società Amministratrice e/o la mancata inclusione nell'atto di trasferimento delle disposizioni di cui al presente articolo costituiscono una violazione degli obblighi assunti dal residente nei confronti della Società Amministratrice e comportano l'applicazione delle misure e delle sanzioni previste dal contratto e dal presente Regolamento.

La Legge n. 186/2013 sull'istituzione e il funzionamento dei parchi industriali stabilisce che l'amministratore seleziona i residenti e stipula con essi contratti di amministrazione e di erogazione dei servizi connessi, in conformità alla normativa vigente.

E. Condizioni per la connessione e l'utilizzo delle reti e delle infrastrutture del Parco Industriale

(1) Le reti per la fornitura di energia elettrica, acqua, fognatura, illuminazione e controllo accessi, nonché le altre reti e impianti condivisi all'interno del Parco Industriale, costituiscono l'infrastruttura gestita dall'Amministratore Brem Company SA e sono gestite in conformità alle disposizioni di legge, al presente Regolamento e ai contratti stipulati.

(2) La connessione alle reti gestite da Brem Company SA è approvata esclusivamente per i soggetti che detengono lo status di residente nel Parco Industriale e che hanno stipulato il Contratto di Gestione e, ove applicabile, specifici contratti di fornitura di servizi.

(3) L'approvazione della connessione è subordinata a:
a) disponibilità di capacità tecnica;
b) rispetto delle condizioni tecniche imposte dall'Amministratore;
c) regolarizzazione di tutti gli obblighi finanziari in sospeso nei confronti dell'Amministratore;

(4) Tutti i costi associati alla progettazione, all'ottenimento dei permessi, all'esecuzione, alla connessione, alle verifiche tecniche e alla messa in servizio, nonché eventuali interventi di ampliamento, ammodernamento o adeguamento della rete necessari per realizzare la connessione, sono interamente a carico del richiedente.

(5) I lavori di connessione devono essere eseguiti esclusivamente previo consenso scritto dell'Amministratore e in conformità alle condizioni tecniche stabilite dallo stesso, garantendo che il funzionamento dell'infrastruttura condivisa o i diritti degli altri insediati non vengano compromessi.

(6) L'Amministratore può rifiutare di approvare una connessione:
a) non vi sia capacità tecnica disponibile;
b) la connessione possa compromettere la sicurezza, il funzionamento o l'integrità delle reti;
c) il richiedente non soddisfi le condizioni previste dal presente Regolamento o dai contratti applicabili;
d) il richiedente abbia obbligazioni finanziarie in sospeso nei confronti dell'Amministratore.

(7) L'utilizzo delle reti comuni è consentito esclusivamente alle condizioni stabilite nei contratti stipulati con l'Amministratore e nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

(8) I residenti sono tenuti a utilizzare le infrastrutture e gli impianti con la diligenza, evitando di arrecare danni, e a consentire l'accesso ai rappresentanti dell'Amministratore per ispezioni, interventi, manutenzione e riparazioni.

(9) È vietato modificare gl’impianti esistenti, installare apparecchiature o eseguire lavori sulle reti senza il previo consenso espresso e scritto dell'amministratore, Brem Company SA.

(10) In caso di lavori non autorizzati o di uso improprio delle infrastrutture, l'Amministratore può richiedere il ripristino degli impianti allo stato originale, il risarcimento integrale dei danni causati e il pagamento di un'adeguata indennità.

(11) La perdita della qualifica di residente comporta la cessazione del diritto di richiedere l’allaciamento alle infrastrutture del Parco Industriale e può portare alla cessazione del diritto di

utilizzare le reti gestite da Brem Company SA, in conformità ai contratti stipulati e alla normativa vigente.

(12) I costi relativi all'amministrazione, al funzionamento, alla manutenzione, alla riparazione, all'ammodernamento e alla sostituzione delle infrastrutture comuni sono a carico dei residenti, in conformità al Contratto di Amministrazione e ai criteri di ripartizione approvati dall'Amministratore.

(13) Il rifiuto da parte di un residente di stipulare il contratto di gestione o di pagare le spese comuni non conferisce il diritto di utilizzare gratuitamente le infrastrutture comuni, né esonera dal pagamento degli importi dovuti per i servizi e le prestazioni effettivamente fruiti.

(14) Eventuali controversie relative all'accesso alle infrastrutture comuni o al pagamento delle relative spese non sospendono l'obbligo del residente di rispettare il presente Regolamento e di adempiere alle obbligazioni dovute. cogenti.

F. Perdita dello status di residente

Un residente perde tale status nelle seguenti situazioni:

1. Rifiuto di stipulare o rinnovare il contratto di amministrazione e servizi comuni:
   - alla scadenza del contratto in essere;
   - in caso di modifica del contratto per adeguarlo ai requisiti legali o operativi del parco;
   - il contratto di amministrazione costituisce condizione obbligatoria per mantenere lo status di residente.
2. Inosservanza del Regolamento Interno del Parco Industriale, inclusi:
   - violazione delle norme di accesso e sicurezza;
   - ostacolo alle attività dell'amministratore;
   - uso improprio delle infrastrutture condivise;
   - mancato rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sicurezza antincendio (PSI) o salute e sicurezza sul lavoro (SSM);
   - causare danni ad altri residenti.
3. Mancato pagamento dei servizi comuni o degli obblighi finanziari:
   - mancato pagamento delle spese di amministrazione;
   - mancato pagamento dei servizi obbligatori previsti dal regolamento;
   - accumulo di debiti scaduti oltre il termine contrattualmente stabilito.
4. Rifiuto di consentire l'accesso all'amministratore:
   - per ispezioni tecniche, di sicurezza, antincendio (PSI) o relative alle utenze, oppure per l'adempimento di altri obblighi di legge.
5. Svolgimento di attività incompatibili con il regolamento del parco industriale:
   - attività non autorizzate;
   - modifica dell'oggetto sociale senza previa comunicazione scritta all'amministratore del parco industriale e senza la presentazione di tutte le autorizzazioni operative richieste dalla normativa vigente per il tipo di attività (codice CAEN) da svolgere all'interno del parco industriale.

G. Effetti della perdita del diritto di residenza

La perdita del diritto di residenza non pregiudica la proprietà degli edifici o dei terreni legalmente posseduti all'interno del parco industriale, ma comporta la cessazione di specifici diritti conferiti ai residenti, tra cui l'accesso a strutture, servizi e benefici concessi dall'amministratore del parco industriale.

La residenza nel Parco Industriale è subordinata all'esistenza e al mantenimento in vigore del contratto di gestione stipulato con l'Amministratore del Parco, nonché al rispetto del presente Regolamento Interno. Il rifiuto di stipulare o rinnovare il contratto di gestione, il mancato pagamento degli obblighi finanziari, nonché violazioni gravi o ripetute del Regolamento Interno, costituiscono motivi di revoca del diritto di residenza, a discrezione dell'Amministratore, previa comunicazione all'interessato.

H. Utilizzo delle infrastrutture comuni da parte di proprietari non residenti

I proprietari di terreni o edifici situati all'interno del Parco Industriale che non possiedono lo status di residente beneficiano esclusivamente del diritto di accesso necessario all'esercizio del diritto di proprietà, senza per questo acquisire i diritti e le agevolazioni riservati ai residenti.

Sono tenuti a contribuire proporzionalmente ai costi di gestione, manutenzione, riparazione e ammodernamento delle infrastrutture comuni effettivamente utilizzate, comprese strade, piattaforme, vie di accesso, sistemi di sicurezza, illuminazione esterna, sistemi di raccolta dell'acqua piovana e altre infrastrutture correlate.

In caso di utilizzo delle infrastrutture da parte di veicoli pesanti, trasporti speciali, fuori sagoma o con traffico superiore alla norma, l'Amministratore ha il diritto di stabilire contributi aggiuntivi o di richiedere la costituzione di garanzie a copertura di eventuali danni arrecati alle infrastrutture comuni.

Il proprietario è pienamente responsabile del degrado arrecato alle infrastrutture comuni a seguito della propria attività o dell'attività di appaltatori, fornitori o vettori che agiscono per suo conto.

I. Trasporto pesante e fuori misura

L'accesso di mezzi di trasporto con massa totale autorizzata superiore a 40 tonnellate, nonché di mezzi di trasporto fuori misura o speciali, deve essere comunicato all'Amministratore con almeno 48 ore di anticipo. Il beneficiario del trasporto è responsabile di qualsiasi degrado dell'infrastruttura stradale e si fa carico dell'intero costo del suo ripristino.

Il Regolamento Interno del parco industriale prevede "Tasse per l'uso e la manutenzione delle infrastrutture comuni", a carico di qualsiasi proprietario/inquilino che utilizzi le strade e le reti del parco, indipendentemente dal fatto che sia ancora residente o meno.

J. Agevolazioni concesse per legge all'Amministratore del Parco e ai Residenti

Il Titolo del Parco Industriale concede all'Amministratore del Parco e ai Residenti il diritto alle seguenti agevolazioni:

a) esenzione dal pagamento delle tasse previste per il cambio di destinazione d'uso o per la rimozione dei terreni appartenenti al Parco Industriale dall'uso agricolo;

b) esenzione dal pagamento dell'imposta fondiaria, relativa ai terreni appartenenti al Parco Industriale, ai sensi dell'art. 464 comma (1) della Legge n. Legge n. 571/2003 sul Codice Tributario, con successive modifiche e integrazioni;

c) esenzione dal pagamento dell'imposta sugli immobili, relativa agli edifici facenti parte dell'infrastruttura del Parco Industriale, ai sensi dell'art. 456 comma (1) lettera i) della Legge n. 571/2003 sul Codice Tributario;

d) esenzione, solo previo accordo con le autorità pubbliche locali, dal pagamento di eventuali imposte dovute ai bilanci locali delle unità amministrativo-territoriali, per il rilascio di certificati urbanistici, permessi di costruzione e/o permessi di demolizione per i terreni e gli edifici facenti parte integrante dell'infrastruttura del Parco Industriale;

e) altre agevolazioni che possono essere concesse, ai sensi di legge, dalle autorità pubbliche locali.

Le misure di aiuto di Stato previste dalla Legge n. 186/2013 sono concesse secondo il regime di aiuti di Stato promosso dal Ministero dello Sviluppo Regionale e della Pubblica

Amministrazione entro un termine massimo di 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

L'Amministratore del Parco è tenuto a presentare annualmente al Ministero dello Sviluppo Regionale e della Pubblica Amministrazione una relazione che riguarda l'attività del parco industriale.

L'Amministratore del Parco è inoltre tenuto a pubblicare la stessa relazione sul proprio sito web.

K. Spese amministrative

L'importo delle "spese amministrative", addebitate dalla Società Amministratrice, sarà indicato nel Contratto di Amministrazione.

Le "spese amministrative" sono calcolate sull'intera superficie del terreno posseduto in base al contratto di amministrazione e servizi connessi, al contratto di compravendita del terreno, al contratto di locazione o al contratto d'uso.

Le "spese amministrative" sono a carico del Residente a partire dalla data di stipula del contratto di locazione, di compravendita o di qualsiasi altro tipo di contratto che gli dia diritto a diventare Residente del Parco Industriale.

Il contratto di gestione e i relativi servizi costituiscono un allegato a qualsiasi tipo di contratto stipulato dal residente del Parco con la società di gestione, per l'intera durata dell'attività nel Parco Industriale di Zărneşti.

La Società Amministratrice fornisce servizi di illuminazione pubblica, pulizia e sgombero neve per le aree comuni, controllo degli accessi al Parco Industriale di Zărneşti e alle aree comuni, nonché manutenzione e riparazione della viabilità interna comune; inoltre, provvede agli interventi necessari per la manutenzione e la riparazione delle reti comuni fino al confine dell'unità in uso o in proprietà, con costi a carico proporzionale dei residenti del parco industriale, in conformità ai contratti di gestione e di erogazione dei servizi.

Nel caso in cui gli edifici di proprietà del residente vengano affittati o subaffittati, il pagamento del "canone di gestione" rimane a carico del residente stesso.

Inoltre, in caso di vendita, del patrimonio del Residente, a terzi che svolgano attività economiche nel Parco Industriale di Zărneşti, il "canone di gestione" rimane a carico del Residente fino alla data in cui l'acquirente di tali immobili acquisisca la qualità di Residente, secondo le condizioni del presente Regolamento.

Per l'inadempimento di uno qualsiasi degli obblighi previsti dal presente Regolamento, l'Amministratore del Parco ha il diritto di richiedere il risarcimento dei danni ai soggetti responsabili, inclusi i Residenti del Parco, in conformità al Contratto di Gestione e al presente Regolamento.

Il presente Regolamento è redatto in lingua rumena. Qualora il Regolamento venga tradotto in un'altra lingua, la versione in lingua rumena prevarrà e sarà considerata quella ufficiale in caso di incongruenze, divergenze di interpretazione o contraddizioni tra le versioni.

Il Residente dichiara di aver ricevuto, preso atto e accettato le disposizioni del Regolamento in lingua rumena, il quale costituisce parte integrante del rapporto contrattuale tra il Residente e la Società Amministratrice.

SOCIETÀ AMMINISTRATRICE:
BREM COMPANY SA