



CENTRO AGROALIMENTARE ALL'INGROSSO DI FONDI

REGOLAMENTO ATTUATIVO INTERNO

(ex art. 30 Regolamento di Gestione)

PREMIALITA' INCENTIVANTI

**A SOSTEGNO DELLO SVILUPPO DELLE AZIENDE GIA'
CONCESSIONARIE e DELL'OTTIMIZZAZIONE DI
UTILIZZO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'AREA "A"**

Approvato con Provvedimento dell'Ente Gestore del 27.12.2021

**MOF SCPA – Ente Gestore del Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi
Viale Piemonte 1 – 04022 Fondi (LT)**

REGOLAMENTO ATTUATIVO INTERNO
(ex art. 30 Regolamento di Gestione)

PREMIALITA' INCENTIVANTI

**A SOSTEGNO DELLO SVILUPPO DELLE AZIENDE GIÀ CONCESSIONARIE e
DELL'OTTIMIZZAZIONE DI UTILIZZO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'AREA "A"**

CAPO 1

Sostegno allo sviluppo delle Aziende già concessionarie

Art. 1
(presupposti e finalità)

I criteri di assegnazione previsti nei richiamati Regolamenti sono divenuti eccessivamente penalizzanti per gli attuali concessionari, a seguito dei profondi stravolgimenti che la distribuzione moderna impone in termini di maggiori spazi disponibili per potervi installare macchinari adeguati a specifiche lavorazioni di prodotti, sempre più richieste dagli acquirenti ma che gli attuali moduli massimi dimensionali previsti dai vigenti regolamenti – attualmente fissati in massimo 4 moduli da 80 mq (320 mq) – non consentono più di poter soddisfare.

Di contro, vi sono stati nel corso degli ultimi 6/7 anni diverse rinunce spontanee di concessione, per raggiunti limiti di età e mancata prospettiva di continuità aziendale nel proprio ambito familiare, nonché diverse revoche per morosità, che hanno prodotto una sensibile diminuzione delle entrate dell'Ente Gestore che si riflettono negativamente nel riaddebito dei costi condominiali.

A fronte di tali disponibilità continuano a pervenire numerose richieste da parte di aziende di nuova o nuovissima costituzione, che non appaiono in grado di apportare alcun incremento di valore e sviluppo al complessivo centro agroalimentare, e spesso volte impegnano l'Ente Gestore in una rapida azione di revoca per morosità.

Altri concessionari di importante livello operativo hanno già rinunciato alla concessione, o stanno programmando di farlo, perché lo spazio assegnato risulta inadeguato alle proprie esigenze.

Al contempo la Direzione di Mercato segnala un continuo uso trabordante ed illegittimo di spazi indebiti da parte di concessionari che, pur potendo integrare i propri spazi commerciali richiedendo in concessione quelli attigui disponibili, ne sono impediti o frenati dal superamento dei limiti dimensionali massimi stabiliti dai vigenti regolamenti oppure dagli eccessivi maggiori costi dovuti per ogni assegnazione integrativa rispetto a quella già assegnata in concessione.

Si rende indispensabile, quindi, per un verso, ampliare i limiti massimi degli spazi commerciali assegnabili e, per altro verso, istituire una premialità incentivante per tutti coloro che avendo spazi commerciali attigui liberi possono o addirittura debbono poterne profittare per dare maggiore potenzialità alla propria attività e non occupare illecitamente spazi commerciali indebiti.

Il canone differenziale ponderato, che concorre ai maggiori costi integrativi, costituisce un principio istitutivo intangibile del Regolamento per le assegnazioni, preteso dagli stessi operatori quale principio premiante per gli storici concessionari al fine di dare valore all'apporto dato alla crescita costante ed allo sviluppo del MOF in tutte le sue accezioni, costituendo di fatto una sorta di "fee" di ingresso nel centro agroalimentare per i nuovi concessionari o per tutti gli ampliamenti di spazi commerciali rispetto a quelli originariamente assegnati.

Tale principio non consente di operare alcuna riduzione del predetto canone differenziale ponderato, altrimenti verrebbe meno lo spirito premiante codificato negli attuali Regolamenti a favore degli operatori storici.

Un intervento di stimolo premiante può essere operato sul canone ordinario, sul quale l'Ente Gestore può certamente intervenire per agevolare ed indurre gli attuali concessionari attigui, che utilizzano illegittimamente spazi non propri, a dotarsi di spazi legittimi, consentendo a sé stessi di acquisire una dimensione aziendale regolata e regolamentata, in grado di attrarre nuovi potenziali acquirenti, accrescendo le potenzialità del MOF.

Tale azione premiante deve costituire una sorta di sollecitazione/obbligo da parte del concessionario che si trova nelle condizioni operative sopra evidenziate, nel senso che, laddove – nonostante le premialità incentivanti stabilite – il concessionario dovesse rifiutare l'assegnazione dello spazio maggiore disponibile, l'Ente Gestore sarà autorizzato ad imporre un limite massimo delle quantità di prodotti che lo stesso

concessionario potrà commercializzare nello spazio in concessione, così da evitare l'abuso di spazi comuni, nonché a trasferire lo stesso concessionario in un altro spazio commerciale in qualsiasi momento quello a lui assegnato possa interessare ad altro concessionario che intende ampliare il proprio spazio commerciale.

Art. 2

(modifica limite massimo di stand/spazio commerciale assegnabile)

L'attuale limite massimo di 320 viene ampliato a mq a 640 mq, con possibilità per particolari e ben motivati casi di consentire anche limiti maggiori senza necessità di nuova regolamentazione, purché – a giudizio dell'Ente Gestore – il superamento del predetto limite non presenti profili di potenziale posizione dominante, in conformità a quanto prescritto dall'ultimo comma dell'art. 37 del Regolamento di Gestione.

Art. 3

(intangibilità del canone differenziale ponderato)

Si ribadisce l'intangibilità del canone differenziale ponderato in sede di nuove concessioni o ampliamento degli spazi commerciali già assegnati, in quanto principio fondante originariamente stabilito dagli operatori quale valore premiante dell'apporto dato in precedenza dagli storici concessionari alla crescita ed allo sviluppo del MOF in tutte le sue accezioni, costituendo di fatto una sorta di "fee" di ingresso nel Centro agroalimentare per nuovi concessionari o per ampliamenti di spazi commerciali rispetto a quelli originariamente assegnati.

Art. 4

(prezialità incentivante per operatori già concessionari)

Per quanto evidenziato nell'art. 1, viene istituita una "Premialità incentivante a sostegno dello sviluppo delle Aziende già concessionarie" che acquisiscono spazi commerciali liberi attigui, consistenti in uno sconto adeguato sul canone ordinario aggiuntivo che renda nel tempo il costo complessivo per mq del nuovo stand/spazio commerciale non superiore al canone ordinario per mq dello stand già detenuto in concessione. Gli incrementi annuali ISTAT verranno comunque calcolati sull'intero canone ordinario al lordo dello sconto accordato.

Art. 5

(principio di sollecitazione/obbligo)

Le norme previste nel presente Regolamento costituiscono sollecitazione/obbligo per tutti i concessionari che hanno una capacità operativa ridondante - in quantità e valore - rispetto allo spazio commerciale loro assegnato in concessione ed hanno uno spazio commerciale attiguo libero e disponibile.

Art. 6

(limitazioni per i non aderenti)

Nel caso in cui, nonostante le premialità incentivanti stabilite nel presente Regolamento, il concessionario che si trova nelle condizioni di cui all'articolo 1 dovesse rifiutare l'assegnazione dello spazio commerciale attiguo, l'Ente Gestore sarà autorizzato ad imporre al predetto concessionario un limite massimo delle quantità di prodotti che da quel momento in poi potrà commercializzare nello spazio in concessione, e sarà altresì autorizzato a trasferire lo stesso concessionario in un altro spazio commerciale disponibile qualora quello a lui assegnato possa interessare o essere utile, a parere dell'Ente Gestore, ad altro concessionario per ampliare il proprio spazio commerciale ancorché non attiguo.

CAPO 2

Sostegno all'ottimizzazione dell'utilizzo delle infrastrutture dell'Area "A"

Art. 1

(presupposti e finalità)

Il Regolamento di Gestione ed il correlato Regolamento di Mercato del settore "ortofrutta e fiori", approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 946 del 08.11.2005, ai sensi della L.R. n. 74/1984, stabiliscono che il Centro Agroalimentare all'Ingrosso di Fondi (MOF) è costituito da un'Area "A" e un'Area "B".

In particolare, il Regolamento di Gestione stabilisce che:

"La disciplina del presente Regolamento di Gestione dovrà applicarsi, a tutte le attività operative e funzionali del Centro Agroalimentare, nonché a tutti gli operatori e/o agli addetti che in tale ambito ed a diverso titolo esercitano attività di produzione, raccolta, lavorazione, trasformazione, condizionamento, conservazione e commercio all'ingrosso di prodotti appartenenti ai diversi settori merceologici trattati nel medesimo Centro Agroalimentare, sia nell'ambito dell'Area "A" che, per quanto applicabile, nell'ambito dell'Area "B", come delimitate nel successivo art. 2.

Ai sensi del presente Regolamento di Gestione, tutti gli operatori e/o gli addetti che in tale ambito ed a diverso titolo esercitano la propria attività nei diversi settori di cui al comma precedente e tutte le medesime attività d'impresa da essi svolte, nonché tutte le attività d'impresa svolte da operatori dell'indotto e dei servizi accessori a tali settori, costituiscono oggetto di un unico sistema distrettuale di filiera integrata e funzionale, denominato "SISTEMA MOF".

Originariamente la quasi totalità delle aziende operanti nell'Area "B" era anche concessionaria di stand/spazi commerciali all'interno dell'Area "A". Questo ha fatto sì che tutti gli operatori – sia dell'Area "A" che dell'Area "B" – concorressero in massima parte al riparto dei costi di gestione, consentendo all'Ente Gestore di pervenire annualmente al pareggio di bilancio.

Negli ultimi anni le intervenute esigenze logistico-commerciali hanno comportato, per un verso, che alcune aziende hanno rinunciato alla concessione dello stand/spazio commerciale nell'Area "A" perché limitato per la lavorazione dei prodotti e, per altro verso, che alle originarie attività esterne inizialmente incentrate nell'ambito dell'Area "B", si sono aggiunte numerose altre aziende del settore dislocate sull'intero territorio del Comune di Fondi e dei Comuni limitrofi.

Tutte queste aziende, pur non essendo concessionari di stand/spazio commerciale all'interno della Area "A", continuano sempre più ad accedervi per vendere o consegnare i propri prodotti direttamente agli acquirenti, senza il tramite dei concessionari e, ancor più, senza contribuire al riparto comune dei costi.

L'art. 13 del Regolamento di Mercato prescrive testualmente che *"...possono essere immesse nel Mercato ed ammesse alle contrattazioni di compravendita esclusivamente merci destinate ad operatori concessionari di stand/spazi commerciali. È fatto, pertanto, assoluto divieto a chiunque di introdurre nel Mercato merci che non siano destinate ai predetti operatori".*

Tale prescrizione esclude ogni possibilità per coloro che non sono anche concessionari di stand/spazi commerciali all'interno dell'Area "A" di poter effettuare vendite ovvero semplicemente immettere i propri prodotti all'interno dell'Area "A" per consegnarli direttamente ad acquirenti finali senza il tramite dei concessionari, per cui l'Ente Gestore è chiamato ad adottare controlli e sanzioni per impedire questo fenomeno, oppure ad adottare regole e comportamenti che rendano compatibili dette attività con il richiamato art. 13 del Regolamento di Mercato.

In quest'ottica, valutato che un capillare sistema di controlli e sanzioni comporterebbe comunque un sensibile incremento di costi per l'Ente Gestore, a discapito dei concessionari, e tenuto conto che le mutate esigenze distributive del settore richiedono sempre più una logistica commerciale integrata ed efficace, nonché al fine di tutelare **il principio sempre auspicato di MOF quale unico grande Centro Agroalimentare diffuso sul tutto il territorio comprensoriale**, si ritiene - anche d'intesa con gli stessi concessionari e con le loro Associazioni - di regolarizzare l'utilizzo delle infrastrutture dell'Area "A" del MOF anche per le aziende che non sono concessionarie di stand/spazi commerciali, così da consentire loro di poter continuare a consegnare i propri prodotti direttamente agli acquirenti al pari dei concessionari e, quindi, **di usufruire legittimamente delle infrastrutture comuni dell'Area "A", anche senza il tramite degli operatori concessionari.**

A tal fine, in coerenza con i principi dettati dallo stesso art. 13 del Regolamento di Mercato, si istituisce una **"Concessione Virtuale"** riservata agli operatori del Comune di Fondi e dei Comuni limitrofi non concessionari di stand all'interno dell'Area "A", che intendono utilizzare l'infrastruttura per vendere e consegnare prodotti direttamente agli acquirenti senza il tramite dei concessionari reali.

Il rilascio della "**Concessione virtuale**" con il corrispondente pagamento del "**canone virtuale**" rende compatibile tra tutti gli operatori interni ed esterni l'utilizzo comune delle infrastrutture dell'Area "A" del MOF, senza creare disparità o illegittimità alcuna, secondo un principio solidaristico per cui tutti debbono concorrere pro-quota alla piena funzionalità di un bene comune, compartecipando ai costi condominiali generali della struttura, che, diversamente, ricadrebbero ingiustamente solo sui concessionari di stand.

La combinazione di questi aspetti, unita all'opportunità per le ditte esterne di poter utilizzare legittimamente le infrastrutture dell'Area "A" del MOF senza obbligo di poterlo fare solo tramite i concessionari reali, ma contribuendo anch'essi ai costi generali della struttura, contribuirà a cementare l'integrazione funzionale e concettuale tra tutti gli operatori ortofrutticoli del Territorio di Fondi e dei Comuni limitrofi, quale parte integrante del complessivo "**Sistema MOF**" come **UNICO grande Centro Agroalimentare** riconosciuto ed apprezzato come eccellenza assoluta nel contesto agroalimentare nazionale ed internazionale.

Art. 2

(Ottimizzazione dell'infrastruttura dell'Area "A")

Ai fini dell'ottimizzazione dell'infrastruttura dell'Area "A", in coerenza con l'art. 13 del Regolamento di Mercato e in aderenza ai principi enunciati nel precedente articolo 1, con il presente Regolamento Interno viene istituita una "Concessione Virtuale" riservata alle aziende ortofrutticole non concessionarie di stand/spazi commerciali nell'Area "A", con sede nel comprensorio del Comune di Fondi e dei Comuni limitrofi, che consente loro di consegnare direttamente i propri prodotti agli acquirenti del Mercato senza il tramite dei concessionari reali di stand/spazi commerciali, potendo usufruire anch'essi dell'infrastruttura dell'Area "A".

Art. 3

(Corrispettivo per la "Concessione Virtuale")

Nell'ottica del principio solidaristico, alla quale debbono concorrere tutte le aziende che utilizzano l'infrastruttura dell'Area "A", il rilascio della "**Concessione virtuale**" è subordinato alla corresponsione di un canone mensile anticipato, quale compartecipazione ai costi condominiali, stabilito annualmente dall'Ente Gestore in sede di approvazione del bilancio di previsione per l'anno successivo e pubblicato nell'Albo del Mercato, costituito dalle bacheche presenti nei padiglioni, e sul sito ufficiale del MOF.

Per l'anno 2022 il canone è stato stabilito forfaitariamente, in via esplorativa, in € 1.000,00 oltre IVA, corrispondente al canone di un modulo minimo di stand/spazio commerciale reale. In sede di approvazione del bilancio di previsione per l'anno successivo, l'Ente Gestore determinerà la conferma o la modifica in aumento o diminuzione del predetto canone.

Art. 4

(Requisiti per la concessione, diritti e doveri)

Il rilascio della "Concessione Virtuale" è comunque soggetto – alla stregua delle concessioni di stand/spazi commerciali reali – al possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dal Regolamento di Gestione e dal correlato Regolamento di Mercato del settore "ortofrutta e fiori", nonché da tutti i Regolamenti attuativi interni

La richiesta di "Concessione Virtuale" va presentata alla MOF Scpa secondo i criteri dettati dal Regolamento di Gestione corredata da certificato camerale, statuto, elenco dei soci e nominativo del legale rappresentante con relativo documento di identità.

Dovranno poi essere presentati i documenti degli automezzi per i quali si intende richiedere il rilascio degli abbonamenti e dei tag veicolari di accesso automatizzato, con indicazione della corrispondente tariffa cui si intende aderire, nonché i nominativi delle persone (autisti, dipendenti, ecc.) ai quali rilasciare i badge personali di accesso all'Area "A" in rappresentanza dell'Azienda richiedente.

Il "Concessionario virtuale" è tenuto, al pari dei concessionari reali, al puntuale rispetto di tutti i regolamenti del MOF, nessuno escluso, nonché a tutto quanto disposto nell'Atto di assegnazione della Concessione Virtuale;

La "Concessione Virtuale" non dà alcun diritto di occupare spazi di qualsiasi tipo all'interno della infrastruttura dell'Area "A" se non per lo strettissimo tempo di consegna della merce, tranne che la merce stessa non venga consegnata alla Piattaforma logistica centralizzata del MOF per essere poi destinata all'acquirente.

Art. 5

(Norme transitorie e finali)

Dall'attivazione del presente Regolamento, verranno disattivati tutti i badge di accesso sinora rilasciati alle Aziende cui il presente Regolamento fa riferimento.

Dalla stessa data alle predette Aziende sarà consentito l'accesso all'Area "A" esclusivamente se in possesso della "Concessione Virtuale", ovvero se dichiareranno e dimostreranno di volervi accedere per consegnare prodotti soltanto ai concessionari reali di stand/spazio commerciali.

A tale ultimo fine, l'Azienda interessata dovrà presentare preventiva richiesta alla Direzione di Mercato di non procedere alla disattivazione del badge, sottoscrivendo contestuale impegno formale di essere interessato ad accedere all'Area "A" al solo fine di consegnare prodotti ai concessionari reali ed a rilasciare, di volta in volta all'accesso, copia del DDT dei prodotti stessi.

La Direzione di Mercato avrà cura di verificare presso i concessionari indicati nel DDT l'effettività della consegna. In caso di rilevata infrazione, verrà disposta la revoca dell'autorizzazione all'accesso con contestuale disattivazione del badge.

Sempre dalla data di cui al primo comma, tutte le Aziende cui fa riferimento il presente Regolamento, qualora non ne fossero già in possesso, dovranno dotarsi di apposito badge di accesso automatizzato all'Area "A" non essendo più consentito loro di potervi accedere con pagamento per contanti. A coloro di questi, già noti alla Direzione di Mercato, la stessa Direzione avrà cura di inviare in via preventiva apposita informativa/invito in tal senso prima dell'attivazione a regime del presente Regolamento.

La Direzione di Mercato, inoltre, avrà cura di affiggere preventivamente apposito avviso all'ingresso del Mercato e disporrà la consegna all'ingresso ai soggetti interessati apposito avviso di premunirsi per tempo del badge di ingresso automatizzato.