

REGOLAMENTO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI GENOVA

CRITERI APPLICATIVI

PIANO DELLE TIPOLOGIE DI ATTIVITA' INSEDIABILI NEL COMPLESSO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI GENOVA (rev. 01.12.23).

PREMESSE

Il presente documento costituisce un aggiornamento del “Piano delle tipologie di attività insediabili” approvato in data 30.01.12 e modificato successivamente in data 21.10.13 e 17.06.15

La necessità di un nuovo aggiornamento è strettamente legata alle mutate esigenze del mercato immobiliare degli edifici produttivi e al trasferimento presso il Centro Agroalimentare del Mercato all'ingrosso Florovivaistico come da delibera della Giunta comunale del 17.03.2022.

Oltre alle ormai consolidate attività relative agli operatori grossisti che operano sia nel padiglione ortofrutta sia in piastra logistica e alle attività di logistica, non si possono escludere potenziali assegnazioni anche a nuovi soggetti che svolgono attività di tipo industriale anche diverse, oltreché le attività del nuovo Padiglione Florovivaistico.

Il presente documento pertanto determina le linee guida per l'applicazione del Regolamento del Mercato nelle varie aree (in seguito denominate “zone”) individuando nei confronti dei soggetti operanti specifiche regole di comportamento di volta in volta applicabili.

1. L'evoluzione del Mercato Ortofrutticolo di Genova

I principi guida che hanno orientato l'effettiva implementazione del nuovo mercato di Bolzaneto nell'autunno 2009 furono tracciati nel Business Plan che questa Società adottò in adempimento al disposto della deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 13/2/2007 (all. 1).

I punti cardine della nuova strategia gestionale sono sinteticamente così riassumibili:

- la funzione economica: Il mercato di Bolzaneto è nato con l'obiettivo di recuperare quote sostanziali di una funzione redistributiva su scala regionale ligure e interregionale (basso Piemonte, alta Toscana, Sardegna, riviera francese) che in Corso Sardegna si era progressivamente contratta in favore della funzione, pure indispensabile, di approvvigionamento del dettaglio cittadino. Gli elementi di forza di tale obiettivo sono: il nuovo posizionamento, la funzionalità logistica delle nuove strutture, la presenza delle attività innovative insediate nella Piastra Logistica (forniture ortofrutticole specializzate e lavorazione e distribuzione di prodotti di importazione non presenti in Corso Sardegna); la snellezza e l'efficacia delle regole gestionali.
- la funzione logistica: la rapidità di accesso, di carico e scarico, l'aumentata disponibilità di frigoconservazione e la protezione totale dei prodotti dalle intemperie, costituiscono elementi potenzialmente attrattivi di una nuova clientela che ha esigenze logistiche avanzate (grande

distribuzione, distribuzione associata, grossisti di altre province e regioni, acquirenti intermedi che acquisteranno in modo organizzato –picking- per una serie di piccoli esercizi cittadini). E' altresì auspicabile lo sviluppo di servizi di trasporto agli esercenti cittadini anche da parte degli stessi grossisti.

- *le modalità gestionali*: la nuova gestione fu affidata ad una Società consortile per azioni a maggioranza pubblica (S.G.M. ScpA) con l'obiettivo dichiarato di operare con i criteri di efficienza, economicità e capacità innovativa tipici delle strutture privatistiche, abbandonando la tradizionale concezione burocratica delle gestioni comunali. La nuova gestione non doveva assumere come riferimento il formalismo regolamentare, bensì la scelta consapevole delle regole di funzionamento, rivolte alle esigenze degli operatori economici (acquirenti, venditori, prestatori di servizi) e definite contrattualmente secondo criteri chiari e certi di responsabilità, nell'ottica finale del vantaggio per il consumatore. La gestione deve consentire che il "sistema mercato" realizzi una propria capacità competitiva rispetto alle forme di approvvigionamento ad esso alternative.
- *le nuove esigenze operative*: come già descritto in premessa, le mutate condizioni economiche impongono un allargamento alla base dei potenziali operatori che possono insediarsi all'interno degli spazi mercatali. Tale esigenza è ancor più forte per gli spazi ricettivi di piastra logistica ove la vocazione agroalimentare in senso stretto può essere oggetto di modifiche adattando con maggior rapidità gli spazi disponibili. SGM, soggetto deputato per la gestione tecnica e finanziaria dell'area, è oggi chiamata anche alla gestione del cambiamento operativo ed anche ad un possibile maggior coinvolgimento nella gestione impiantistica per garantire un servizio completo a supporto dei possibili nuovi soggetti.
- *Le nuove prospettive*: implementazione del Centro Agroalimentare con insediamento di nuovi mercati all'ingrosso afferenti a nuove categorie merceologiche.

2. Aggiornamento della tipologia di attività da insediare

La definizione di un ambito mercatale moderno comporta la presa d'atto della coesistenza di una pluralità di attività economiche che siano coerenti con il continuo sviluppo della filiera agro-alimentare sotto gli aspetti tecnico, funzionale, logistico e organizzativo.

Il punto di svolta nella consapevolezza della diversità dei mercati moderni rispetto a quelli tradizionali fu sancito con l'attuazione del cd Piano Mercati (Legge 41/86).

Le attività tradizionali (nello schema della Legge 125/1959) erano:

- attività di vendita (grossisti e produttori)
- attività di servizio (pulizie, bar e ristoro, facchinaggio, parcheggio, pesatura)

La nuova disciplina, che individua i mercati moderni in Centri Agro-alimentari, trasforma gli stessi in grandi poli logistici dedicati non solo alla distribuzione, commercializzazione e lavorazione dei prodotti ortofrutticoli freschi, ma anche, più in generale, alla stessa operatività nei confronti di tutto il comparto dei prodotti agroalimentari, i quali richiedono le stesse esigenze di conservazione e

gestione. Pertanto nell'ottica della moderna distribuzione il centro agroalimentare si deve porre l'obiettivo di diventare il ganglio nevralgico della logistica, centro di aggregazione e redistribuzione, con il più ampio lasso di tempo consentito, non solo degli ortofrutticoli freschi ma anche di tutto il settore agroalimentare più ampiamente inteso. Offrendo quindi la maggiore gamma possibile di prodotti, servizi e logistica. Il reale valore aggiunto dei centri agroalimentari di terza generazione sarà il servizio reso a tutta la rete produttiva, commerciale e distributiva, per poter ampliare il più possibile sia la qualità che l'efficienza. Sarà in questa direzione che l'Ente Gestore dovrà indirizzare le proprie energie per incrementare e sviluppare il centro agroalimentare.

3. Individuazione delle diverse zone di attività omogenee:

Gli spazi disponibili del Centro Agroalimentare sono suddivisi in otto diverse zone, in base ai seguenti elementi che le determinano e le regolamentano in modo diverso: la posizione, le attività consentite, la tipologia contrattuale alla base del rapporto con l'Ente gestore, l'applicazione del Regolamento di Mercato.

ZONA 1 – Magazzini di vendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli.

Posizione: locali posti al piano terra della piastra mercatale e composti da n. 56 moduli standard distribuiti simmetricamente sui lati est e ovest; in corrispondenza di ciascun modulo è aggiunto un locale uso ufficio posto al piano primo e non direttamente collegato con il piano terra.

Attività consentite: in tale area è consentito esclusivamente l'insediamento di ditte grossiste facenti parte del settore ortofrutticolo. Il numero delle ditte dipende dalle esigenze effettive manifestate dal comparto; nell'attualità le ditte insediate, con spazi di dimensione diversa, sono 24.

Tipologia contrattuale: contratto di locazione ad uso commerciale uguale per tutte le ditte e con unica scadenza (attualmente 30/9/2027); non è ammessa l'adozione di modifiche contrattuali a favore di singole ditte, salvo quelle attinenti i dati soggettivi e la natura giuridica del conduttore.

Norme regolamentari: si applica il Regolamento del Centro agroalimentare approvato dal Consiglio di Amministrazione, anche per tutte le norme che disciplinano l'attività di vendita allo scopo di garantire un'equa competizione commerciale fra i grossisti; fanno eccezione le parti che siano regolate in modo diverso dal contratto (art. 15.2)

Individuazione del soggetto contraente: inizialmente i conduttori sono stati individuati di diritto nei grossisti operanti nella sede di Corso Sardegna che hanno accettato le condizioni economiche e normative per l'assegnazione degli spazi. Successivamente sono stati assegnati spazi ad altre ditte, secondo quanto disposto dall'art. 25 del Regolamento del Mercato. E' consentita la cessione del contratto di locazione nel rispetto dei requisiti oggettivi e soggettivi verificati da SGM (art. 22 Regolamento). Gli uffici inizialmente assegnati agli Operatori grossisti, posti al piano primo in corrispondenza degli stand, possono essere sublocati previa autorizzazione di SGM.

ZONA 2 - Attività complementari alla distribuzione agro-alimentare.

Posizione: area chiusa della Piastra logistica. Al suo interno può essere ripartita secondo le esigenze della Società in relazione alla domanda effettiva da parte di operatori commerciali.

Attività consentite: tutte le attività complementari alla vendita all'ingrosso di prodotti agroalimentari freschi, lavorati e conservati. A titolo non esaustivo si individuano in:

- a) piattaforma di acquisto, stoccaggio e distribuzione verso punti di vendita della Grande Distribuzione e Distribuzione Organizzata;
- b) centro di stoccaggio, lavorazione, maturazione, confezionamento di prodotti ortofrutticoli;
- c) centro specializzato per la fornitura di prodotti a collettività, convivenze, acquirenti in vario modo organizzati;
- d) attività di deposito, logistica e trasporto, anche non strettamente connesse al settore ortofrutticolo la cui compatibilità con le attività già insediate ed operanti dovrà essere ogni volta accertata dal soggetto gestore (SGM);
- e) ampliamento ad altre attività all'ingrosso alimentare per le quali, oltre alle verifiche di compatibilità iniziali occorre redigere apposito regolamento gestionale/organizzativo specifico.

Il processo positivo che verrà attivato dalle attività complementari potrà svilupparsi nel futuro anche con insediamenti di altre attività in aree esterne adiacenti al mercato, ad esso collegate funzionalmente. Ciò potrà consentire percorsi di innovazione attorno al mercato anche se non produrrà effetti diretti sulla gestione. L'esistenza di insediamenti limitrofi di attività complementari favorirà l'evoluzione positiva della funzione grossista e con essa la crescita stessa del "sistema mercato".

Tipologia contrattuale: contratto di locazione ad uso commerciale. I contratti singoli possono avere disciplina e scadenze diverse in ragione delle esigenze del singolo operatore in un quadro di interesse generale della Società a cogliere le migliori opportunità sotto il profilo reddituale e della sinergia con il mercato.

Trattandosi di strutture complementari al Centro Agroalimentare, non può essere consentita la vendita diretta agli acquirenti individuali del mercato all'ingrosso (dettaglianti, ambulanti, ristoranti, ecc.).

Norme regolamentari: le disposizioni del Regolamento del Centro Agroalimentare si applicano solo per il rispetto delle norme di natura condominiale, dell'uso degli impianti, della sicurezza e del controllo degli accessi. In particolare, le ditte del comparto non possono essere soggette a limiti di orario e a vincoli attinenti le modalità di esercizio dell'attività commerciale specifica.

Individuazione del soggetto contraente: i soggetti conduttori degli spazi disponibili sono individuati attraverso una procedura selettiva pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, o, conseguentemente ad eventuale procedura andata deserta, attraverso riscontro scritto alla pubblicazione su pannelli pubblicitari all'interno del mercato, visibili anche dall'esterno, degli avvisi emessi dall'ente gestore, e, comunque, attraverso le forme di pubblicità che via via SGM riterrà opportune sempre nel rispetto delle norme di legge.

La destinazione d'uso, le condizioni contrattuali e le modalità di partecipazione e selezione sono definite di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione di SGM in ragione delle esigenze reddituali della società e funzionali del mercato.

ZONA 3 - Strutture di frigoconservazione:

Posizione: area Nord della Piastra Logistica.

Attività consentite: esercizio di celle frigorifere per prodotti ortofrutticoli o alimentari in genere e tutte le attività elencate in modo non esaustivo nel paragrafo Zona 2.

Tipologia contrattuale: contratto di locazione ad uso commerciale. Per eventuali operatori esterni valgono le considerazioni di cui alla zona 2.

Norme regolamentari: Per i grossisti del mercato ortofrutticolo si applica il Regolamento del Centro Agroalimentare approvato dal Consiglio di Amministrazione. Per eventuali operatori esterni le disposizioni del Regolamento del Centro Agroalimentare si applicano solo per il rispetto delle norme di natura condominiale, dell'uso degli impianti, della sicurezza e del controllo degli accessi e fatto salva la possibilità di SGM di redigere specifici regolamenti per la regolamentazione di nuove attività industriali compatibili con quelle già esistenti in zona.

Individuazione del soggetto contraente: in caso di disponibilità inutilizzata la Società potrà selezionare operatori interni od esterni al mercato attraverso una procedura selettiva pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità o conseguentemente ad eventuale procedura andata deserta, attraverso riscontro scritto alla pubblicazione su pannelli pubblicitari all'interno del mercato, visibili anche dall'esterno, degli avvisi emessi dall'ente gestore attraverso le forme di pubblicità che via via SGM riterrà opportune sempre nel rispetto delle norme di legge.

Zona 4 – Attività di uffici e servizi

Posizione: Locali di diversa dimensione posti:

- al piano terra, testata nord lato est e lato ovest
- al piano primo, testata nord e testata sud
- al secondo piano, testata nord
- locali di risulta posti sia al piano terreno che al primo piano, ricavati da cavedi, disimpegni o sottoscala, da utilizzare come depositi di materiale non alimentare.

Attività consentite: uffici commerciali e di servizio, pubblici e privati, esposizione prodotti o materiali, attività di vendita a servizio dei frequentatori del mercato (rivendita giornali e simili, articoli accessori per l'attività al dettaglio), sportelli bancari o postali, agenzie di viaggio e trasporto ecc.

Tipologia contrattuale: contratto di locazione ad uso commerciale. La disciplina contrattuale può essere diversa per ciascun tipo di attività in ragione delle esigenze specifiche.

Norme regolamentari: le disposizioni del Regolamento del Centro Agroalimentare si applicano solo per il rispetto delle norme di natura condominiale, dell'uso degli impianti, della sicurezza e del controllo degli accessi.

Individuazione del soggetto contraente: i soggetti contraenti sono individuati di norma attraverso procedure di selezione pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità o conseguentemente ad eventuale procedura andata deserta, attraverso riscontro scritto alla pubblicazione su pannelli pubblicitari all'interno del mercato, visibili anche dall'esterno, degli avvisi emessi dall'ente gestore attraverso le forme di pubblicità che via via SGM riterrà opportune sempre nel rispetto delle norme di legge. Fa eccezione l'insediamento di uffici pubblici.

Zona 5 –Attività di ristoro

Posizione: due locali posti al primo piano nella testata sud e nell'area centrale di collegamento con i corridoi laterali ove sono posizionati gli uffici dei grossisti.

Attività consentite: esercizio di bar con ristorazione a servizio del Centro Agroalimentare.

Tipologia contrattuale: contratto di locazione ad uso commerciale.

Norme regolamentari: si applicano le norme del Regolamento del mercato per la disciplina condominiale, l'uso degli impianti, la sicurezza e il controllo degli accessi. L'orario dell'esercizio dovrà consentire di rispondere alle esigenze del mercato ortofrutticolo; potrà tuttavia essere più esteso in ragione delle eventuali esigenze di altre attività presenti.

Individuazione del soggetto contraente: i soggetti contraenti sono individuati attraverso procedure di selezione pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità.

Zona 6 – Capannone “ex Officina”

Posizione: locale autonomo posto sul lato sud.

Attività consentite: tutte le attività già elencate in modo non esaustivo nei paragrafi Zona 2 e Zona 3.

Tipologia contrattuale: contratto di locazione.

Norme regolamentari: si applicano le norme del Regolamento del Centro Agroalimentare per la disciplina condominiale, l'uso degli impianti, la sicurezza e il controllo degli accessi. L'orario dell'esercizio dovrà consentire di rispondere alle esigenze del mercato ortofrutticolo; potrà tuttavia essere più esteso in ragione delle eventuali esigenze di altre attività presenti.

Individuazione del soggetto contraente: i soggetti contraenti sono individuati attraverso procedure di selezione pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità o, conseguentemente ad eventuale procedura andata deserta, attraverso riscontro scritto alla pubblicazione su pannelli pubblicitari all'interno del mercato, visibili anche dall'esterno, degli

avvisi emessi dall'ente gestore, attraverso le forme di pubblicità che via via SGM riterrà opportune sempre nel rispetto delle norme di legge.

Zona 7 – Area Servizi

Posizione: zona esterna dotata di tettoia posta sul lato ovest a fianco della Piastra Logistica munita di accesso autonomo dall'esterno

Attività consentite: area destinata alla raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti che si producono nel mercato, nonché a ulteriori servizi ambientali a favore di SGM.

Norme regolamentari: si tratta di area ad uso autonomo.

ZONA 8 – Magazzini di vendita all'ingrosso di prodotti florovivaistici.

Posizione: locali posti al piano terra della Padiglione Fiori e composti da n. 12 stand di misure diverse, distribuiti sui lati est e ovest.

Attività consentite: in tale area è consentito esclusivamente l'insediamento di ditte grossiste facenti parte del settore florovivaistico. Il numero delle ditte dipende dalle esigenze effettive manifestate dal comparto; nell'attualità le ditte insediate, con spazi di dimensione diversa, sono 11.

Tipologia contrattuale: contratto di locazione ad uso commerciale uguale per tutte le ditte e con unica scadenza (attualmente 30/11/2040); non è ammessa l'adozione di modifiche contrattuali a favore di singole ditte, salvo quelle attinenti i dati soggettivi e la natura giuridica del conduttore.

Norme regolamentari: si applica il Regolamento del Centro agroalimentare approvato dal Consiglio di Amministrazione, anche per tutte le norme che disciplinano l'attività di vendita allo scopo di garantire un'equa competizione commerciale fra i grossisti; fanno eccezione le parti che siano regolate in modo diverso dal contratto.

Individuazione del soggetto contraente: inizialmente i conduttori sono stati individuati di diritto nei grossisti operanti nella sede di Via Semini che hanno accettato le condizioni economiche e normative per l'assegnazione degli spazi. E'consentita la cessione del contratto di locazione nel rispetto dei requisiti oggettivi e soggettivi verificati da SGM.

All.ti: n. 8 planimetrie.