



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

REGOLAMENTO

*PER LA DISCIPLINA E LA GESTIONE
DEL NUOVO MERCATO ORTOFRUTTICOLO
ALL'INGROSSO DI ORISTANO*

(APPROVATO CON DELIBERA C.S. NR. 12 DEL 31.01.2012)

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	<i>Oggetto</i>	pag. 5
Art. 2	<i>Finalità</i>	pag. 5
Art. 3	<i>Efficacia del Regolamento</i>	pag. 6
Art. 4	<i>Definizione del "Mercato Ortofrutticolo" all'ingrosso</i>	pag. 6
Art. 5	<i>Individuazione del "Mercato Ortofrutticolo" all'ingrosso di Oristano</i>	pag. 7
Art. 6	<i>Commissione di Mercato</i>	pag. 8
Art. 7	<i>Funzionamento della Commissione di Mercato</i>	pag. 9
Art. 8	<i>Compiti della Commissione di Mercato</i>	pag. 10

TITOLO II

GESTIONE DEL NUOVO MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO DI ORISTANO

CAPO I

PRINCIPI GENERALI

Art. 9	<i>Soggetti cui è attribuita la gestione</i>	pag. 11
--------	--	---------

CAPO II

GESTIONE DEI CONCESSIONARI

Art. 10	<i>Organismo di gestione in forma associata</i>	pag. 12
Art. 11	<i>Compiti dell'organismo di gestione</i>	pag. 13
Art. 12	<i>Direttore</i>	pag. 15

CAPO III

ALTRE IPOTESI DI GESTIONE

Art. 13	<i>Convenzione per l'affidamento della gestione.....</i>	pag. 16
---------	--	---------

TITOLO III

PARTI E IMPIANTI COMUNI DEL NUOVO MERCATO ORTOFRUTTICOLO: USO, MANUTENZIONE, VIABILITA' E DIVIETI

Art. 14	<i>Parti ed impianti comuni nel Mercato Ortofrutticolo.....</i>	pag. 17
Art. 15	<i>Parti di uso comune.....</i>	pag. 17
Art. 16	<i>Attività non permesse.....</i>	pag. 18
Art. 17	<i>Viabilità e parcheggi.....</i>	pag. 18
Art. 18	<i>Elementi comuni.....</i>	pag. 19
Art. 19	<i>Locali tecnici.....</i>	pag. 19
Art. 20	<i>Manutenzione della struttura.....</i>	pag. 19
Art. 21	<i>Impianti di utilità comune.....</i>	pag. 21

TITOLO IV

ONERI COMUNI E LORO RIPARTIZIONE

Art. 22	<i>Oneri comuni del Mercato Ortofrutticolo.....</i>	pag. 21
Art. 23	<i>Ripartizione degli oneri comuni e pagamenti.....</i>	pag. 23
Art. 24	<i>Durata dei singoli periodi della gestione.....</i>	pag. 24

TITOLO V

SERVIZI COMUNI

Art. 25	<i>Servizi comuni.....</i>	pag. 24
Art. 26	<i>Servizio di facchinaggio e/o movimentazione delle merci.....</i>	pag. 25
Art. 27	<i>Rilevazione statistiche e dei prezzi.....</i>	pag. 26

Art. 28	<i>Promozione pubblicitaria</i>	pag. 26
Art. 29	<i>Controllo e vigilanza</i>	pag. 26
Art. 30	<i>Pulizia e smaltimento rifiuti</i>	pag. 27
Art. 31	<i>Servizio di sicurezza e sorveglianza</i>	pag. 28

TITOLO VI

REGOLE DI CONDOTTA

CAPO I

DISPOSIZIONI INERENTI L'ACCESSO E GLI ORARI DI APERTURA DEL NUOVO MERCATO ORTOFRUTTICOLO

Art. 32	<i>Accesso al Mercato Agroalimentare</i>	pag. 29
Art. 33	<i>Orari di apertura del Mercato Ortofrutticolo</i>	pag. 31
Art. 34	<i>Chiusura temporanea del Mercato Ortofrutticolo</i>	pag. 31

CAPO II

USO DEI LOCALI IN ESCLUSIVA E SERVITU'

Art. 35	<i>Utilizzo dei locali concessi in esclusiva e delle relative pertinenze</i>	pag. 32
Art. 36	<i>Servitù</i>	pag. 34

CAPO III

PRESCRIZIONI SULLA VENDITA

Art. 37	<i>Operazioni di vendita all'ingrosso – Prescrizioni generali</i> ...	pag. 34
---------	---	---------

CAPO IV

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 38	<i>Targhe ed insegne</i>	pag. 36
Art. 39	<i>Animali</i>	pag. 36
Art. 40	<i>Materie pericolose</i>	pag. 37

TITOLO VII

CONCESSIONE DEI BOX

Art. 41	<i>Definizione di venditore</i>	pag. 37
Art. 42	<i>Assegnazione dei punti vendita</i>	pag. 37
Art. 43	<i>Canone di concessione</i>	pag. 38
Art. 44	<i>Circostanze ostative al rinnovo: minimi di fatturato</i>	pag. 39
Art. 45	<i>Trasferimento delle concessioni</i>	pag. 40
Art. 46	<i>Termine delle assegnazioni</i>	pag. 42
Art. 47	<i>Decadenza delle assegnazioni</i>	pag. 42
Art. 48	<i>Obblighi e diritti dei concessionari</i>	pag. 43
Art. 49	<i>Gestione dei box vendita</i>	pag. 44

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 50	<i>Sanzioni</i>	pag. 45
Art. 51	<i>Approvazione del presente regolamento</i>	pag. 46
Art. 52	<i>Modifiche al presente regolamento</i>	pag. 46
Art. 53	<i>Domicilio</i>	pag. 46

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto

1) Il presente regolamento disciplina la gestione, l'organizzazione ed il funzionamento del Nuovo Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso di Oristano (di seguito anche solo "NMO").

2) A tal fine, disciplina:

- ✓ i rapporti tra l'Amministrazione Comunale, proprietaria della struttura, gli Operatori commerciali (di seguito gli "Operatori") del Mercato Ortofrutticolo e l'Ente di Gestione;
- ✓ i rapporti fra gli Operatori fra loro;
- ✓ definisce i diritti e gli obblighi degli Operatori circa l'uso e la manutenzione dei beni e dei servizi delle parti sia comuni che esclusive;
- ✓ stabilisce la ripartizione delle relative spese, rimandando per la dettagliata disciplina della ripartizione degli oneri comuni relativi all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla sostituzione, al rifacimento e alle modificazioni strutturali, alle innovazioni etc., a quanto previsto nell'apposito Regolamento di Condominio.

3) Inoltre, a mero titolo esemplificativo, disciplina:

- ✓ le modalità di accesso dei singoli Operatori, dei loro dipendenti e/o collaboratori, dei loro fornitori e della clientela;
- ✓ le modalità dell'attività di vendita non al dettaglio;
- ✓ le condizioni d'uso delle parti esclusive, di quelle comuni e dei servizi ed impianti comuni;
- ✓ la movimentazione delle merci nonché, il riparto delle spese relative.

Art. 2 –Finalità

1) Col presente Regolamento si intende:

- ✓ sviluppare e sostenere la distribuzione nonché, valorizzare e qualificare la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli attraverso la prestazione di servizi a supporto;
- ✓ promuovere e valorizzare la struttura del Nuovo Mercato Ortofrutticolo a sostegno del comparto produttivo della Città e del Territorio;
- ✓ assicurare che l'attività economica del Mercato si svolga in regime di correttezza commerciale;
- ✓ disciplinare la condotta degli Operatori Commerciali affinché il NMO diventi un importante polo di attrazione per gli utenti ed in modo che ciascun operatore tratti prodotti e/o servizi di qualità ed a prezzi competitivi, con l'impiego di tecniche operative le più dinamiche e moderne;
- ✓ regolare in modo unitario la manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, l'Amministrazione del NMO.

Art. 3 –Efficacia del Regolamento

- 1) Il presente regolamento si applica ed è vincolante per tutti gli Operatori presenti a qualsivoglia titolo nel Nuovo Mercato Ortofrutticolo e che a qualsiasi titolo utilizzano i "Box" di vendita, porzioni dei "Box", il bar-punto ristoro o altro spazio o porzione immobiliare, relativi accessori e pertinenze, all'interno del Nuovo Mercato Ortofrutticolo (quali, ad esempio, conduttori, affittuari, concessionari, comodatari, operatori commerciali e/o para-commerciali, possessori ed aventi causa).
- 2) Ciascuno degli Operatori è, pertanto, vincolato alle disposizioni del presente regolamento ed è tenuto a rispettarle e farle rispettare ai propri utenti, clienti, dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo.
- 3) Delle violazioni, oltre che a norma delle disposizioni generali in materia di responsabilità penale, amministrativa e civile stabilite dalla legge, essi rispondono nei confronti dell'Amministrazione Comunale, dell'Ente di gestione e degli Operatori, a tenore delle disposizioni che seguono, anche per il fatto del terzo.

Art. 4 –Definizione del "Mercato Ortofrutticolo" all'ingrosso

- 1) Il Nuovo Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso è destinato, in via prioritaria, alla compravendita all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli freschi. Possono essere trattati, sempre all'ingrosso, tutti i prodotti agroalimentari, trasformati e/o comunque conservati, prodotti sementieri, compresi i tuberi da seme, imballaggi e articoli complementari per la specifica attività del mercato.
- 2) Per vendita all'ingrosso si intende quella effettuata per colli interi o confezionati o per derrate sciolte in quantità non inferiore a quella stabilita dall'Ente Gestore; al rispetto delle quantità minime sono tenuti anche i produttori, pure in riferimento alle vendite effettuate a favore dei privati consumatori.

Art. 5 – Individuazione del “Mercato Ortofrutticolo” all’ingrosso di Oristano

- 1) L'istituzione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Oristano è stata assunta dall'Amministrazione Comunale di Oristano, che ne è la proprietaria esclusiva.
- 2) Il Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Oristano è situato in loc. “Pedra Lada” nei pressi dello svincolo per Fenosu, lungo la S.S. 131 Cagliari-Sassari.
- 3) La struttura occupa una superficie complessiva di circa 51.000 mq. e si compone di n. 26 box complessivi, di cui n. 14 della superficie di mq. 125 ca. e n. 12 di mq. 105 ca. Ciascun box è dotato di impianti autonomi, di un locale ad uso ufficio e di un servizio igienico per il personale.
- 4) All'interno dell'area di pertinenza è presente un fabbricato servizi, in cui trova sede un bar/punto ristoro con annessi servizi igienici; un'ampia sala riunioni, con ulteriore dotazione di servizi per gli ospiti; gli uffici destinati alla Polizia Annonaria; gli uffici della Direzione del Mercato.
- 5) L'impianto è rappresentato negli elaborati grafici che vengono allegati al presente Regolamento sotto le lettere " A e B ".
- 6) In particolare, si dà atto:
 - a) che le parti comuni del complesso immobiliare "Nuovo Mercato Ortofrutticolo" sono gravate da servitù di passaggio pubblico;

- b) che gli spazi, all'interno del "Mercato", destinati ad Uffici della Direzione del Mercato sono parte comune del complesso immobiliare medesimo;
 - c) che gli spazi a parcheggio graficamente rappresentati negli elaborati grafici come sopra allegati sono parte comune del complesso immobiliare medesimo;
 - d) che egualmente sono parti comuni le aree a verde, le sedi stradali interne (viabilità interna) e lo spiazzo di collegamento alla viabilità esterna, di fronte alla cabina ENEL;
 - e) che il fabbricato Mercato Ortofrutticolo, relative pertinenze, accessori, parti comuni condominiali è regolato da specifico Regolamento di Condominio, costituente parte integrante del presente "Regolamento di Gestione".
- 7) Per quanto qui non previsto, si rimanda al citato "Regolamento di Condominio" di cui all'art 11.

Art. 6 –Commissione di Mercato

- 1) Per l'esercizio dei compiti previsti dalla Legge 25 marzo 1959, n. 125, nonché dal presente regolamento, il Consiglio Comunale provvede a nominare una commissione di mercato su designazione delle categorie o associazioni maggiormente rappresentative.
- 2) Essa è presieduta dal Sindaco o suo delegato ed è così composta:
- tre rappresentanti del Comune eletti dal Consiglio Comunale, di cui uno per la minoranza; ogni consigliere non può votare più di due nomi;
 - il Dirigente del Settore competente al Commercio dell'Amministrazione comunale, o suo delegato;
 - un rappresentante della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
 - un rappresentante degli organi provinciali dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro Pastorale o dei livelli locali dell'Agenzia Laore Sardegna, designato dell'Assessore Regionale dell'Agricoltura e Riforma Agro Pastorale;
 - un responsabile del settore igiene pubblica dell'AUSL competente;
 - tre rappresentanti nominati tra i concessionari del mercato;
 - due produttori in rappresentanza delle organizzazioni cooperativistiche, ove esistano;

- un rappresentante dei consumatori;
 - un rappresentante degli industriali che provvedono alla conservazione o trasformazione dei prodotti contemplati nella presente legge.
- 3) Decorsi 60 giorni dalla richiesta, rivolta alle associazioni di categoria più rappresentative, di designare terne di candidati alla nomina a componenti la commissione, il Consiglio Comunale, in difetto di tali designazioni, procederà alle nomine adottando propri criteri.
 - 4) Il Consiglio Comunale nomina anche membri supplenti; questi, oltre a subentrare, nell'ordine di nomina, al venir meno, per qualsiasi motivo, dei componenti effettivi, li sostituiscono con pienezza di poteri in caso di momentaneo impedimento degli stessi a partecipare alle riunioni della commissione medesima.
 - 5) Alle riunioni della commissione partecipa di diritto il direttore del mercato con voto consultivo.
 - 6) La commissione dura in carica cinque anni e i suoi membri possono essere confermati;
 - 7) I membri di cui ai numeri 7), 10), e 14) sono scelti tra le persone designate dalle rispettive associazioni provinciali di categoria, rappresentative degli operatori interessati alle negoziazioni che si effettuano nel mercato.
 - 8) I rappresentanti delle cooperative sono scelti tra le persone designate dalle associazioni nazionali di rappresentanza, assistenza e tutela del movimento cooperativo, giuridicamente riconosciute.

Art. 7 – Funzionamento e compiti della Commissione di Mercato

- 1) I compiti della commissione di mercato sono stabiliti dalle legge e da apposita deliberazione del Consiglio Comunale che determina le norme relative al funzionamento della stessa.
- 2) La commissione determina le norme relative al proprio funzionamento, viene convocata dal presidente ogni qualvolta il presidente stesso lo ritenga necessario, ovvero la sua convocazione venga richiesta dall'ente gestore, o da un quarto dei suoi membri, o comunque da almeno sei commissari.

- 3) Gli inviti per le riunioni, recanti l'ordine del giorno, possono prevedere la prima e la seconda convocazione e devono essere inviati ai destinatari almeno cinque giorni prima della data di convocazione, fatte salve le convocazioni d'urgenza, anche telefoniche.
- 4) Le sedute in prima convocazione sono valide con la presenza di oltre la metà dei componenti in carica e, in seconda, almeno un'ora dopo la prima convocazione, con la presenza di almeno un terzo dei membri in carica.
- 5) Le deliberazioni sono adottate a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del presidente.
- 6) I membri della commissione che, senza giustificato motivo, non partecipano a tre riunioni consecutive, possono essere dichiarati decaduti e vengono sostituiti dai supplenti, nell'ordine di nomina.
- 7) Le spese per il funzionamento della commissione sono a carico dell'Ente di Gestione.
- 8) Ai partecipanti ai lavori della commissione non è riconosciuta alcuna indennità.
- 9) A partecipare ai lavori della commissione possono venir chiamate rappresentanze di categoria od esperti nelle questioni da trattare, senza diritto di voto.
- 10) Le funzioni di segretario della commissione sono assegnate dal presidente della commissione stessa. La commissione di mercato deve inviare, entro dieci giorni dalla seduta, il relativo verbale della riunione all'ente gestore.

Art. 8 –*Compiti della Commissione di Mercato*

- 1) La Commissione di Mercato ha il compito di:
 - ✓ esercitare la vigilanza, compiere gli accertamenti e i controlli necessari, e quanto altro ritenuto opportuno per il miglior funzionamento del Mercato, senza intralciare le normali operazioni di Mercato;
 - ✓ proporre al Soggetto Gestore le modifiche ed i miglioramenti da apportare alle attrezzature ed ai servizi di Mercato, al fine di assicurare la massima produttività e la migliore efficienza funzionale anche sotto l'aspetto igienico-sanitario;
 - ✓ esprimere il proprio parere sulla base delle richieste da parte del Soggetto Gestore:
 - a) sugli orari delle operazioni di Mercato;

- b) sui criteri per le assegnazioni dei punti di vendita e sul numero degli stessi;
 - c) sui canoni di concessione dei punti di vendita e sui livelli minimi di attività annuale;
 - d) sulle tariffe dei servizi di Mercato;
 - e) sul Regolamento di Mercato, suggerendo eventuali modifiche;
 - f) sull'organico del personale necessario al funzionamento dei servizi di Mercato;
 - g) su ogni altra questione riguardante il commercio nel Mercato all'ingrosso;
 - h) sull'osservanza delle norme igienico-sanitarie.
- 2) I pareri richiesti dal Soggetto Gestore devono essere espressi entro 15 (quindici) giorni dalla data della richiesta; decorso detto termine essi si intendono come acquisiti.

TITOLO II

GESTIONE DEL N.M.O ALL'INGROSSO DI ORISTANO

CAPO I

PRINCIPI GENERALI

Art. 9 – *Soggetti cui è attribuita la gestione*

- 1) La gestione del mercato, in forza della concessione, è affidata direttamente agli Operatori concessionari dei box di vendita, secondo le disposizioni del presente Titolo. In tal caso, ciascun Concessionario, assume su di sé, quale parte sostanziale e integrante degli obblighi e dei doveri assunti in forza dell'atto di concessione, quelli inerenti la gestione del NMO, da assolversi collettivamente secondo le disposizioni del Capo II del presente Titolo.
- 2) La gestione del mercato può essere altresì affidata, mediante apposita convenzione, a soggetti privati ovvero enti o consorzi aventi personalità giuridica, costituiti dagli operatori economici nei settori della produzione, del commercio e della lavorazione dei prodotti di cui al precedente art. 4.

CAPO II

GESTIONE CONCESSIONARI

Art. 10 – *Organismo di gestione in forma associata*

- 1) Nell'ipotesi prevista dal comma 1° dell'art 9, al fine di garantire il corretto e puntuale adempimento collettivo degli obblighi e dei doveri inerenti la gestione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo, assunti direttamente dai singoli Operatori concessionari nei confronti dell'Amministrazione Comunale, gli stessi soggetti titolari di concessione di "Box" di vendita o di altra porzione immobiliare presso il NMO sono tenuti a costituire in forma associata un apposito Organismo dotato di personalità giuridica, di seguito definito "Ente di Gestione del Mercato Ortofrutticolo" o "Ente di Gestione" o "Ente di Gestione del Mercato" o "Soggetto Gestore".
- 2) Detto Organismo, per espressa disposizione inserita nell'atto costitutivo e nel proprio statuto, assume su di sé, nell'interesse dei soggetti titolari di concessione di "Box" di vendita o di porzione di "Box" o di altra porzione immobiliare del NMO, e in favore dell'Amministrazione Comunale, tutti gli obblighi, i compiti e i doveri previsti dal presente regolamento a carico dei singoli concessionari e attinenti alla gestione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo.
- 3) A tale fine, l'Ente gestore dovrà sottoscrivere un apposito atto unilaterale d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione Comunale, secondo i contenuti di cui al presente Regolamento, che definisce le prestazioni che i concessionari e, quindi, lo stesso Ente devono garantire a favore del Comune. Tale atto d'impegno rimarrà fermo e valido anche in caso di modifica della compagine sociale dell'Ente Gestore e, per espressa disposizione statutaria dello stesso Ente, si estenderà automaticamente agli obblighi, ai compiti e ai doveri attinenti alla gestione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo, facenti capo a eventuali nuovi concessionari che facciano ingresso nella stessa compagine, sempre in favore dell'Amministrazione Comunale.
- 4) Possono far parte dell'Ente di Gestione anche altri soggetti, pubblici o privati, che operino con le finalità di cui all'art. 2, fermo restando che la maggioranza assoluta delle quote di partecipazione dovrà restare in capo ai soggetti concessionari.
- 5) Tutti i soggetti titolari di concessione di box per l'utilizzo dei "Box" o di altre porzioni immobiliari del NMO, siano essi persone fisiche o giuridiche, sono obbligati a

partecipare all'Ente di Gestione, a qualsiasi titolo siano subentrati e abbiano conseguito la concessione stessa. A titolo di esempio: per successione ereditaria; per cessione o affitto di azienda etc.; per fusione, incorporazione, scissione o trasformazione di società etc.

- 6) I titolari di concessione di "Box" di vendita o di altra porzione immobiliare del NMO, manterranno sempre e obbligatoriamente la loro qualità di soci dell'Organismo di Gestione per tutto il tempo in cui saranno concessionari e fintanto che eserciteranno attività all'interno dello stesso NMO.
- 7) Lo statuto dell'Organismo di Gestione dovrà obbligatoriamente prevedere che qualsiasi soggetto, persona fisica o giuridica, sia esso titolare di concessione di "Box" o di porzione di "Box" o di altra porzione immobiliare dell'NMO, ha il diritto/dovere di entrare a far parte della compagine dell'Organismo di Gestione.
- 8) A tal fine, l'atto di concessione di "Box" di vendita o di altra porzione immobiliare dell'NMO prevede e, comunque, comporta ipso facto l'assunzione da parte del concessionario dell'impegno di aderire all'Organismo di Gestione.
- 9) Il rilascio della concessione, portato a conoscenza dell'Organismo di Gestione a cura dell'Amministrazione Comunale o del concessionario, si considererà quale formale domanda di ammissione allo stesso Ente di Gestione.
- 10) La mancata previsione nello statuto dell'Ente Gestore delle disposizioni di cui ai precedenti commi, nonché l'inadempienza da parte dell'Ente di Gestione ai doveri e agli obblighi previsti dal presente regolamento, contestata nei termini e con le modalità previste dal presente regolamento da parte del Dirigente del settore competente, comporta *ipso facto* la contestuale decadenza delle concessioni dei box di vendita ai singoli concessionari.

Art. 11 – *Compiti dell'organismo di gestione*

- 1) L'Organismo di Gestione:

- ✓ redige, approva e trasmette all'Amministrazione Comunale il Regolamento di Condominio entro 60 giorni successivi al perfezionamento dell'atto di cui all'art 10 comma 3;
- ✓ provvede all'amministrazione del Mercato Ortofrutticolo e rappresenta i concessionari per quanto attiene i loro diritti e doveri in relazione alla concessione del box e delle parti comuni;
- ✓ determina le modalità di ordinato svolgimento dell'attività del Mercato;
- ✓ attiva i servizi a ciò necessari ed opportuni, e provvede alla relativa gestione, fissandone le tariffe e le modalità di riscossione;
- ✓ sovrintende all'esecuzione del presente Regolamento;
- ✓ sostiene le spese relative alle parti comuni per i consumi di acqua, energia elettrica, telefono, gas, ecc. riguardanti la gestione dalla data di consegna degli immobili, per cui dovrà costituire apposite utenze.

2) A tale fine, l'Ente Gestore dovrà sottoscrivere l'atto di cui al comma 3 dell'art 10, secondo i contenuti di cui al presente Regolamento, che definisce le prestazioni che lo stesso Ente deve garantire a favore del Comune. L'inadempienza da parte dell'Ente di gestione relativamente a tali obblighi, contestata nei termini e con le modalità previste dal presente regolamento, può comportare la decadenza delle concessioni dei box di vendita ai singoli concessionari da parte del Dirigente del settore competente.

3) Costituisce grave inadempimento il verificarsi di una delle seguenti fattispecie:

- ✓ revoca dell'autorizzazione sanitaria;
- ✓ inoperatività del mercato ortofrutticolo, senza giustificato motivo, per 5 giorni consecutivi;
- ✓ chiusure ripetute del mercato, senza giustificato motivo, per un periodo complessivo di 15 giorni nel corso dell'anno.

4) A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione comunale, i concessionari, per il tramite dell'Ente Gestore, presteranno idonea garanzia fideiussoria, di importo pari a € 50.000,00 (€ cinquantamila/00) e della durata di 6 (sei) anni. Tale polizza, avente le caratteristiche di

cui all'art. 75 del D. Lgs. N. 163/2006, verrà rinnovata in caso di prosecuzione della gestione, previo aggiornamento dell'importo garantito. La stessa sarà svincolata al termine del periodo di gestione previa verifica degli adempimenti connessi da parte del competente Ufficio Demanio e Patrimonio dell'Amministrazione.

Art. 12 –Direttore

- 1) L'Ente di Gestione, con delibera del proprio organo esecutivo, nomina il Direttore del Mercato Ortofrutticolo, di seguito per brevità il "Direttore". L'Ente di gestione può affidare i compiti di seguito specificati a un componente dell'organo esecutivo.
- 2) Il Direttore svolge i seguenti compiti, salvo altri assegnatigli dall'Ente Gestore:
 - ✓ rappresenta l'Ente Gestore e tiene i rapporti con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale ed assicura l'osservanza del Regolamento di Gestione e del Regolamento di Mercato;
 - ✓ disciplina l'uso e la manutenzione delle cose comuni;
 - ✓ disciplina la prestazione dei servizi di interesse e spese comuni;
 - ✓ riscuote i contributi ed eroga le spese per l'esercizio dei servizi comuni;
 - ✓ redige il bilancio preventivo e collabora alla redazione del bilancio consuntivo;
 - ✓ sovrintende alla sicurezza dell'intero Mercato Ortofrutticolo;
 - ✓ realizza le iniziative necessarie al conseguimento degli scopi del Regolamento di Gestione e del Regolamento di Mercato;
 - ✓ rilascia le tessere e le autorizzazioni per l'ingresso al Mercato Ortofrutticolo, previo accertamento dei requisiti previsti dal Regolamento di Gestione e dal presente Regolamento di Mercato ovvero da altre disposizioni dell'Ente di Gestione;
 - ✓ svolge, se richiesto, il ruolo di amichevole composizione delle controversie che dovessero insorgere tra gli operatori di Mercato;
 - ✓ vigila affinché l'attività degli Operatori di Mercato si svolga nel rispetto della legge, del presente Regolamento di Gestione, nonché di tutte le norme vigenti emanate dall'Ente Gestore anche tramite circolare;
 - ✓ vieta la vendita di prodotti non riconosciuti conformi alle norme e ai Regolamenti;

- ✓ autorizza, in casi eccezionali, l'introduzione e l'uscita di derrate oltre l'orario prescritto;
 - ✓ svolge tutte le funzioni affidategli dalla Legge e dai Regolamenti;
 - ✓ ha facoltà di allontanare dal Mercato le persone che si rifiutino di sottostare alle norme di legge e del regolamento o che comunque turbino con il loro comportamento il regolare funzionamento del Mercato. Tale disposizione non si applica nei confronti degli operatori di Mercato e del personale da essi utilizzato, nei confronti dei quali è invece sempre possibile emettere sanzioni pecuniarie a fronte di gravi infrazioni al regolamento.
- 3) Il Direttore di Mercato per l'esercizio delle sue funzioni si avvale di collaboratori dipendenti dell'Ente Gestore ovvero di personale con cui sia stata stipulata dal medesimo Ente apposita convenzione.
- 4) In particolare il Direttore sovrintende e coordina direttamente (per i servizi svolti da personale interno) o indirettamente tramite i responsabili incaricati (per i servizi dati in appalto) il servizio di vigilanza diurna e notturna e il controllo degli accessi e delle attività di mercato, e nel caso di dipendenti, adotta i provvedimenti disciplinari del richiamo e della censura e propone all'Ente Gestore sanzioni di maggiore rilievo secondo le norme contenute nel contratto di lavoro o di collaborazione.
- 5) Il Direttore supporta e agevola, per quanto di competenza, l'attività degli organi di controllo e di vigilanza.
- 6) L'Ente di Gestione può nominare anche un Vice Direttore qualora le esigenze di funzionamento del Mercato lo richiedano.

CAPO III

ALTRE IPOTESI DI GESTIONE

Art. 13 – *Convenzione per l'affidamento della gestione*

- 1) Nell'ipotesi prevista dal precedente art. 9 comma 2, l'Ente o il consorzio avente personalità giuridica cui è affidata la gestione costituisce l'Organismo di gestione del NMO, ai sensi del presente regolamento e assume tutti gli obblighi, i doveri e i compiti

spettanti all'Ente Gestore, previsti e disciplinati dai precedenti artt. 10 e 11 e dalle altre disposizioni del presente regolamento, come integrate dalla convenzione di gestione, eccezion fatta per quanto stabilito dal precedente art. 7.

- 2) Nella selezione e nella scelta del soggetto giuridico cui affidare la gestione del NMO, si applicano le disposizioni di legge in materia.

TITOLO III

PARTI E IMPIANTI COMUNI DEL N.M.O.: USO, MANUTENZIONE, VIABILITA' E DIVIETI

Art. 14 – Parti ed impianti comuni del Mercato Ortofrutticolo

- 1) Le parti comuni sono quelle non destinate all'uso esclusivo di un Operatore.
- 2) A titolo indicativo sono parti comuni quelle richiamate al precedente art. 5.
- 3) Sono impianti comuni quelli riportati indicativamente nel Regolamento di Condominio di cui al precedente art. 1 comma 2.

Art. 15 – Parti di uso comune

- 1) Ciascun Operatore avrà il libero uso delle parti comuni e/o destinate all'uso comune, che sono concesse a ciascun assegnatario pro quota secondo le tabelle millesimali allegate ai sensi dell'art. 15, conformemente alla loro destinazione e nel rispetto dei diritti degli altri occupanti e/o Operatori.
- 2) Ciascun Operatore è tenuto a fare un uso appropriato delle parti comuni, ed in particolare a non utilizzare o fare utilizzare per scopi diversi da quelli a cui sono destinati le vie d'accesso e/o di servizio, i piazzali, i camminamenti, i parcheggi e quant'altro. Esso è tenuto a rispondere, anche per il fatto del terzo, dei danneggiamenti che dovessero per qualsiasi ragione derivarne.
- 3) Negli spazi comuni o destinati all'uso comune gli Operatori non potranno:
 - a) lasciare ingombri di qualsiasi genere;
 - b) esporre mezzi, macchinari e/o prodotti;

- c) collocare tavoli, sedie, ripiani e quant'altro per l'esercizio diretto e/o indiretto della propria attività;
- d) effettuare attività promozionali che non siano di interesse generale, fatto salvo il caso di autorizzazione scritta da parte dell'Ente di Gestione.

Art. 16 –Attività non permesse

- 1) Nelle zone comuni e/o destinate all'uso comune è vietato ogni atto e/o attività e/o manifestazione che possano arrecare danno al decoro ed alla sicurezza del Mercato Ortofrutticolo.
- 2) Nessun Operatore potrà occupare o bloccare le vie d'accesso e di transito, ferma la facoltà della Direzione del Mercato, di cui al successivo art. 40, di rimuovere gli ingombri di qualsivoglia specie ponendo a carico del contravventore le spese relative.
- 3) I mezzi di traino e/o di Trasporto, laddove ne sia consentito l'impiego, dovranno essere utilizzati in modo tale da non arrecare intralcio alla libera circolazione ed al normale svolgimento delle attività all'interno del Mercato e, comunque, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.
- 4) E' vietato il riciclaggio e lo scambio di imballaggi usati sia nelle zone comuni che nei singoli box.

Art. 17 –Viabilità e parcheggi

- 1) Gli Operatori, i loro dipendenti e collaboratori, nonché, i fornitori, i clienti, gli addetti del Mercato potranno transitare con i propri veicoli (esclusivamente se gommati) su tutta la rete viaria scoperta interna del Mercato.
- 2) L'uso delle strade interne dovrà essere tale da non arrecare danno o intralcio al comune utilizzo e dovrà, comunque, avvenire nel rispetto delle norme di circolazione interna che verranno dettate dall'Ente di Gestione del Mercato e più in generale alle norme del codice della strada.
- 3) Le zone adibite a parcheggio saranno utilizzabili dagli Operatori, dai loro dipendenti, collaboratori, nonché, fornitori e dalla clientela sia del "Mercato Ortofrutticolo" che dell'area di servizio posta all'ingresso dell'impianto, secondo le regole che saranno

impartite dall'Ente di gestione. L'Ente di Gestione avrà in ogni caso la facoltà di disporre la rimozione forzata dei veicoli che sosterranno al di fuori degli spazi consentiti, con addebito delle relative spese al contravventore.

- 4) In ogni caso, le aree adibite a parcheggio non potranno essere utilizzate per la sosta dei veicoli di traino delle merci manuali ovvero alimentati elettricamente.

Art. 18 –Elementi comuni

- 1) Gli elementi e gli impianti comuni dovranno essere utilizzati conformemente alla loro destinazione nel pieno rispetto delle norme tecniche e dei regolamenti d'esercizio. E' fatto divieto di modificare, anche parzialmente, le opere di recinzione e di confine.
- 2) Ogni intervento realizzato in violazione della presente norma, dovrà essere immediatamente ed interamente rimosso a cura e spese del contravventore.
- 3) Gli Operatori utilizzeranno gli impianti per il tempo strettamente necessario, uniformandosi alle limitazioni tecniche e con l'obbligo di non infastidire e/o danneggiare gli altri occupanti assicurando eguale fruizione da parte di ciascun Operatore, nel rispetto, quindi, delle singole priorità di volta in volta acquisite.

Art. 19 –Locali tecnici

- 1) Salvo diversa ed espressa disposizione derogatoria, l'accesso all'interno dei locali tecnici del Mercato così come quello all'interno dei vari settori funzionali (a titolo esemplificativo, sala quadri, centrale tecnologica, impianto di depurazione, ecc.) che non siano nella disponibilità esclusiva di uno o più Operatori, sarà consentito esclusivamente al Personale autorizzato dall'Ente di Gestione per lo svolgimento delle attività di gestione, controllo e manutenzioni (sia ordinarie che straordinarie).

Art. 20 –Manutenzione della struttura

- 1) Ogni Operatore dovrà curare l'allestimento degli spazi di sua esclusiva titolarità (e relative pertinenze ed accessori), in funzione della loro destinazione e mantenerli in buono stato di manutenzione e d'immagine, come specificato negli articoli 35 e 36 del presente Regolamento e nel Regolamento di Condominio.

- 2) Gli Operatori sono tenuti a consentire che, all'interno dei locali posti nella loro disponibilità, si proceda a constatazioni e controlli necessari per la manutenzione di parti e/o impianti di uso o servizio comune e che, qualora necessario, si proceda senza indugio alla esecuzione dei relativi lavori, concordando, per quanto possibile in relazione agli interventi da effettuarsi, con i singoli Operatori coinvolti gli orari di intervento.
- 3) Spetta all'Ente di Gestione del Mercato la costante, attenta e puntuale attività di manutenzione ordinaria delle parti e degli impianti comuni e/o di destinazione comune del Mercato Ortofrutticolo medesimo, avvalendosi dell'opera di imprese specializzate e disciplinandone modalità ed orari, secondo le indicazioni derivanti dal "Piano di manutenzione dell'opera" che l'Amministrazione Comunale trasmetterà all'Ente in sede di verbale di consegna dell'opera.
- 4) Ente di Gestione, nella persona del Direttore, avrà cura di tenere aggiornato il fascicolo dell'edificio, ove verranno annotate tutte le attività di manutenzione, controllo, monitoraggio e verifica effettuate sull'edificio e sugli impianti. Tale fascicolo dovrà essere messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale e degli enti competenti per i controlli.
- 5) L'Amministrazione comunale è autorizzata ad effettuare in qualunque momento visite, sopralluoghi e controlli tecnici finalizzati all'accertamento delle condizioni di manutenzione degli edifici, degli impianti e delle attrezzature che costituiscono il Mercato, previa comunicazione al Direttore o a suo delegato.
- 6) Spettano all'Amministrazione comunale gli interventi di manutenzione straordinaria, sia programmata che dovuta a fatti imprevisti. E' compito del Direttore del Mercato segnalare, con la massima sollecitudine consentita, all'Ufficio competente del Comune, eventuali problematiche tecniche riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria. Gli Uffici dell'Amministrazione dovranno provvedere con la medesima sollecitudine, nei modi ritenuti più idonei. Qualora dovesse accertarsi, a seguito di perizia tecnica dell'Ufficio, che l'intervento di manutenzione straordinaria è causato

direttamente dalla mancata attività di manutenzione ordinaria, l'Amministrazione porrà in capo all'Ente gestore gli oneri dell'intervento straordinario.

- 7) L'Ente Gestore dovrà stipulare polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, per danni a cose e a persone, per massimali non inferiori a € 1.500.000,00, nelle forme e secondo le modalità e le condizioni di cui al D.Lgs. 12/4/2006 n. 163 e successive modificazioni ed una polizza assicurativa in favore del Comune di Oristano per un massimale non inferiore ad € 500.000,00 garanzia di danni, incendi e furti sugli immobili in parola.

Art. 21 – Impianti di utilità comune

- 1) Le disposizioni che seguono - da ritenersi integrative di quelle relative alle condizioni generali d'uso - sono volte a regolamentare in via specifica le condizioni d'uso di taluni impianti di utilità comune.
- 2) Le disposizioni stesse potranno essere integrate qualora venissero attivati ulteriori impianti di utilità comune.
- 3) L'ambito di applicabilità delle stesse, deve, pertanto, intendersi riferito a tutti quegli Operatori che, a qualsiasi titolo, possano avvalersi dei suddetti impianti, servizi o parti.
- 4) Gli Operatori non dovranno gettare prodotti corrosivi o infiammabili nelle tubature.
- 5) Gli Operatori sono tenuti a comunicare con immediatezza all'Ente di Gestione del Mercato Ortofrutticolo qualsiasi guasto, anomalia, inconveniente o violazione delle norme di condotta, da essi riscontrata nelle parti e negli impianti comuni.

TITOLO IV

ONERI COMUNI E LORO RIPARTIZIONE

Art. 22 – Oneri comuni del Mercato Ortofrutticolo

- 1) Gli oneri comuni del Mercato Ortofrutticolo sono costituiti dalle spese derivanti dalla conservazione delle parti comuni e conseguente uso, gestione, manutenzione ordinaria.
- 2) Esse comprendono in particolare quelle relative a:
 - ✓ la pulizia delle parti comuni;

- ✓ il trasporti dei relativi rifiuti;
- ✓ la manutenzione e il funzionamento delle parti, installazioni, reti ed equipaggiamenti comuni, con particolare riferimento all'impianto di depurazione;
- ✓ il servizio di vigilanza e guardiana;
- ✓ la prevenzione contro gli incendi, quali i controlli degli impianti, sistemi antincendio ed estintori, ecc.;
- ✓ l'illuminazione e l'acqua delle parti comuni e le altre spese relative che non possono essere imputate a una delle categorie sopra descritte (in particolare i premi di assicurazione relativi all'immobile e alla responsabilità civile dei proprietari);
- ✓ le spese necessarie per il funzionamento dell'Ente di Gestione e relativi addetti, quali ad esempio materiali, forniture, posta, telefono, spese varie;
- ✓ la manutenzione del verde (piante, ecc.) e del parcheggio, la relativa pulizia;
- ✓ il consumo di acqua potabile;
- ✓ tutte le imposte e tasse relative alle parti comuni (quali, ad esempio, insegne del Mercato Ortofrutticolo);
- ✓ le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile, dei parcheggi, degli impianti comuni e/o di uso comune, nonché, le spese relative alla manutenzione ordinaria;
- ✓ le spese relative alle campagne promo-pubblicitarie del Mercato Ortofrutticolo.

3) Il presente elenco non è tassativo.

4) Tali voci comprendono altresì tutte le spese necessarie per l'effettuazione delle varie prestazioni opportune e, in particolare, le spese di personale, contratti, forniture, ricambi o materiali, equipaggiamenti del personale, elettricità, acqua, carburanti o combustibili, imposte e tasse, onorari, così come le spese che fossero dovute per la partecipazione del Mercato Ortofrutticolo ad associazioni di qualsiasi tipo, oltre alle spese relative alle insegne permanenti identificative del Mercato Ortofrutticolo che possono essere poste su immobili o in luoghi diversi ed indipendenti da esso.

5) Almeno una volta all'anno verrà convocata a cura dell'Ente di Gestione una riunione alla quale parteciperanno tutti gli Operatori.

- 6) Gli Operatori verranno convocati a mezzo comunicazione scritta consegnata a mano, ovvero con qualsivoglia modalità idonea a fornire prova dell'avvenuto ricevimento, con almeno cinque giorni di preavviso presso il proprio domicilio quale risultante agli atti dell'Ente di Gestione.
- 7) Nella riunione verrà presentato il Bilancio di chiusura dell'esercizio e il Budget preventivo relativo all'esercizio successivo; della stessa verrà redatto apposito verbale.
- 8) Nell'ipotesi in cui talune unità immobiliari (Box) siano prive di Operatori, tutti gli oneri relativi (di cui al presente Regolamento) saranno accollati pro-quota agli altri Operatori e, in solido con essi, all'Ente Gestore.

Art. 23 – Ripartizione degli oneri comuni e pagamenti

- 1) Le spese comuni sopra descritte saranno ripartite tra i singoli Operatori in base alle Tabelle millesimali allegate al presente Regolamento.
- 2) I corrispondenti oneri saranno addebitati pro-quota ad ogni singolo Operatore e dovranno essere versati da ogni Operatore all'Ente di Gestione entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della richiesta.
- 3) L'Operatore che alla scadenza stabilita come sopra all'art 23 comma 2, non abbia provveduto al pagamento degli oneri di sua spettanza, in base al presente Regolamento, è costituito in mora senza necessità di intimazione, per il solo fatto del mancato rispetto della scadenza stessa.
- 4) In deroga all'art. 1193 c.c., l'Ente di Gestione ha facoltà di imputare qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del singolo Operatore indipendentemente dalle eventuali diverse imputazioni indicate dall'Operatore stesso, con precedenza agli interessi maturati ed alle sanzioni dovute a norma del presente Regolamento.
- 5) Il ritardo nel pagamento delle quote dovute comporta l'obbligo del versamento, a favore della gestione comune, degli interessi di mora ad un tasso annuo.
- 6) Tutte le spese derivanti dall'uso, gestione, di rifacimenti ed innovazioni, di qualsiasi parte al servizio comune del Mercato Ortofrutticolo saranno ripartite fra tutte le unità, salvo che esse debbano essere attribuite in modo indiscutibile ad uno o ad alcuni solo di essi.

- 7) Nessun Operatore potrà evitare anche parzialmente il pagamento delle relative quote a proprio carico, in forza del mancato o minor uso di un qualsivoglia servizio, non essendo ammessa a tal fine la rinuncia al loro godimento salvo diverse prescrizioni del presente Regolamento.
- 8) Gli Operatori non potranno pretendere riduzioni di spese per i servizi, anche in caso di mancato utilizzo in tutto o in parte. I pagamenti non potranno essere ritardati o sospesi per alcun motivo, che dovrà essere fatto valere in separato giudizio.
- 9) Per patto espresso, il presente Regolamento e relativi allegati, gli oneri di gestione regolarmente imputati costituiranno elementi di prova ex art. 633 e seguenti c.p.c., per l'instaurazione, presso le sedi competenti, di procedimento monitorio per il conseguimento delle somme dovute dall'Operatore inadempiente.
- 10) L'ulteriore ritardo nel pagamento comporterà la revoca dell'assegnazione del box di vendita ai sensi e con le modalità di cui all'art. 47 del presente Regolamento.

Art. 24 – *Durata dei singoli periodi della gestione*

- 1) Al fine della ripartizione delle spese comuni, ogni esercizio avrà la durata di un anno di calendario che inizierà il 1° gennaio e chiuderà pertanto il 31 dicembre di ogni anno solare.

TITOLO V

SERVIZI COMUNI

Art. 25 – *Servizi comuni*

- 1) Sono servizi comuni del Nuovo Mercato Ortofrutticolo quelli, attivati e/o erogati dall'Ente di gestione, concernenti la manutenzione, il funzionamento e la pulizia di tutte le parti o impianti comuni e/o destinati all'uso comune.
- 2) Sono inoltre, servizi comuni, se ed in quanto attivati dall'Ente di Gestione, a suo insindacabile giudizio, i seguenti:
 - ✓ facchinaggio e/o movimentazione delle merci;
 - ✓ rilevazioni statistiche sulle quantità e sui prezzi;

- ✓ promozione pubblicitaria;
- ✓ controllo e vigilanza igienico-sanitaria;
- ✓ pulizia e smaltimento rifiuti;
- ✓ servizio di sicurezza e sorveglianza;
- ✓ deposito imballaggi.

Art. 26 – Servizio di facchinaggio e/o movimentazione delle merci

- 1) L'Ente di Gestione ha facoltà di attivare un servizio di facchinaggio e/o movimentazione merci. Esso potrà gestire i servizi di facchinaggio e movimentazione merci (se ed in quanto attivati), avvalendosi o meno dell'opera di imprese specializzate e ne stabilirà le modalità operative (anche per quanto attiene ai relativi orari e tempi) salvaguardando, in ogni caso, l'indisturbato svolgimento delle attività del Mercato nonché, nell'assoluto rispetto delle esigenze altrui.
- 2) Gli operatori hanno facoltà di non avvalersi del servizio, quand'anche attivato. In tal caso e comunque nell'ipotesi in cui il servizio non dovesse essere attivato, gli Operatori dovranno svolgere l'attività di facchinaggio e/o di movimentazione delle merci con l'ausilio di propri dipendenti, a qualsiasi titolo o, in alternativa, secondo modalità preventivamente autorizzate dall'Ente di Gestione, purché, l'attività di facchinaggio e/o movimentazione merci sia inerente esclusivamente all'attività dell'Operatore.
- 3) In ogni caso, le operazioni di facchinaggio e/o di movimentazione delle merci dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni portate dal presente Regolamento anche in tema di regolamentazione degli accessi.

Art. 27 – Rilevazioni statistiche e dei prezzi

- 1) Le rilevazioni statistiche sono effettuate in conformità alle disposizioni dell'Istituto Centrale di Statistica.
- 2) L'Ente di Gestione del Mercato potrà a suo giudizio, attivare o meno un servizio di rilevazioni, anche telematiche, e elaborazioni statistiche sulla quantità e sui prezzi di vendita dei prodotti contrattati, che, se attivato, avverrà secondo le norme e le istruzioni dell'Istituto Centrale di Statistica.

- 3) Qualora l'Ente di Gestione attivasse il servizio di rilevazione statistica sulla quantità e sui prezzi di vendita dei prodotti contrattati, gli Operatori saranno obbligati a fornire al medesimo Ente di Gestione, qualora richiesti, i dati attinenti alle contrattazioni commerciali e consentire, in caso di rilevazione telematica, il collegamento all'elaboratore centrale. Al riguardo, gli utenti saranno obbligati alla massima collaborazione, fornendo, ove richiesti, gli elementi di valutazione occorrenti, quali, a titolo esemplificativo, gli atti e la documentazione concernenti le transazioni effettuate.
- 4) I dati raccolti, verranno trattati secondo le disposizioni vigenti in materia di riservatezza. In particolare, la raccolta e la pubblicazione dei dati per analisi statistiche, le rilevazioni sulla qualità percepita, le ricerche e le sperimentazioni avverranno sempre in forma anonima.

Art. 28 – *Promozione pubblicitaria*

- 1) L'Ente di Gestione del Mercato avrà facoltà di attuare un servizio di promozione pubblicitaria del Mercato Ortofrutticolo, con l'impiego di mezzi, anche di comunicazione, adeguati.
- 2) I singoli Operatori saranno tenuti a fornire la massima collaborazione possibile per il miglior funzionamento del servizio.
- 3) Gli Operatori saranno tenuti a partecipare alle spese per l'attuazione dei programmi promozionali e pubblicitari che fossero promossi dall'Ente di Gestione. Ogni Operatore parteciperà alle spese suddette in base alle quote di cui alle tabelle allegate, salvo diversa determinazione dell'Ente di gestione per casi specifici.

Art. 29 – *Controllo e vigilanza*

- 1) L'idoneità igienico-sanitaria dei prodotti ortofrutticoli ed alimentari in genere commercializzati all'interno del "Mercato Ortofrutticolo" è garantita da ogni singolo operatore in conformità alle disposizioni di Legge e regolamentari di tempo in tempo vigenti.
- 2) La vigilanza igienico-sanitaria sui prodotti alimentari commercializzati e comunque immessi nel Mercato Ortofrutticolo è svolta dalle apposite sezioni della competente

A.S.L. che, nell'espletamento delle funzioni e con l'uso dei poteri ad essa attribuiti dalla Legge, ne accerterà la conformità alla normativa vigente in materia.

- 3) L'Ente di Gestione del Mercato potrà stipulare specifici accordi ("convenzioni") con qualificati laboratori di analisi, per l'esame delle merci destinate alla vendita.
- 4) Gli Operatori responsabili della vendita di prodotti alimentari non conformi alle disposizioni di Legge in materia igienico-sanitaria potranno essere passibili delle sanzioni che verranno separatamente decise dall'Ente di Gestione del Mercato Ortofrutticolo ed applicate dal Direttore del Mercato.
- 5) La vigilanza annonaria all'interno del Mercato Ortofrutticolo è esercitata da un Organo di Vigilanza Pubblico, costituito da personale della Polizia Municipale.

Art. 30 – Pulizia e smaltimento rifiuti

- 1) L'Ente di Gestione del Mercato gestirà il servizio di pulizia delle parti comuni e/o di destinazione od uso comune del Mercato Ortofrutticolo, ivi comprese le zone destinate a parcheggi, aree verdi, con esclusione delle porzioni di competenza esclusiva e relative pertinenze.
- 2) Per il detto servizio l'Ente di Gestione si avvarrà di imprese specializzate, disciplinando modalità ed orari di prestazione del servizio medesimo.
- 3) L'Ente di Gestione, inoltre, si avvarrà di azienda specializzata nel ritiro e riciclaggio dei rifiuti del Mercato, con modalità tali da garantire il rispetto della normativa specifica in materia.
- 4) Per lo scarico dei rifiuti, tutti gli Operatori dovranno avvalersi degli appositi contenitori per la raccolta differenziata situati negli spazi all'uopo predisposti. Non saranno consentiti depositi o accumuli di rifiuti al di fuori degli spazi adibiti per la raccolta. Il trasporto dei rifiuti, dalle aree in cui i singoli Operatori svolgono la propria attività, al luogo di raccolta, dovrà essere effettuato di norma prima dell'apertura e/o dopo la chiusura al pubblico; eventuali trasporti che si rendessero necessari - esclusivamente per cause eccezionali - durante gli orari di apertura al pubblico, dovranno essere

effettuati senza arrecare intralcio allo stesso. E' rigorosamente vietato utilizzare od ingombrare altre zone di uso comune per tale scarico.

- 5) Ciascun Operatore dovrà collocare i propri rifiuti, previamente diversificati per tipologia e/o genere, all'interno dei contenitori per la raccolta differenziata rispettando la destinazione di ogni singolo contenitore. I contenitori dovranno essere depositati nella parte retrostante ciascun "BOX" di vendita.
- 6) I rifiuti liquidi o umidi dovranno essere raccolti in recipienti impermeabili chiusi. Non potranno mai essere inceneriti i rifiuti all'interno del Mercato.
- 7) I rifiuti che per dimensioni, quantità o natura siano tali da non poter essere collocati all'interno degli appositi contenitori, saranno trasportati e smaltiti al di fuori del Mercato a cura e spese degli Operatori interessati, nel rispetto delle vigenti disposizioni di Legge in materia ambientale.

Art. 31 – Servizio di sicurezza e sorveglianza

- 1) La Direzione regolerà il servizio di sicurezza e sorveglianza, avvalendosi di imprese specializzate. Gli Operatori dovranno facilitare tale compito permettendo al personale di sorveglianza l'accesso ai loro locali durante l'ora di apertura ed avranno l'obbligo di rispettare i regolamenti e porre in essere tutte quelle precauzioni necessarie per la sicurezza comune.
- 2) Le uscite di sicurezza, i relativi accessi, le aree che dovessero contenere i sistemi antincendio e più in generale tutte le parti di uso comune dovranno essere sempre tenute libere da qualunque ingombro, per garantire il pronto intervento in caso di necessità. L'utilizzo dell'acqua del sistema antincendio per finalità diverse da quelle all'uopo predisposte non è in alcun modo consentito.
- 3) Gli Operatori saranno ritenuti responsabili di qualsiasi danno arrecato agli impianti di sicurezza anche per fatto o colpa dei propri dipendenti o collaboratori a qualsiasi titolo.

TITOLO VI

REGOLE DI CONDOTTA

CAPO I

DISPOSIZIONI INERENTI L'ACCESSO E GLI ORARI DI APERTURA DEL N.M.O.

Art. 32 – Accesso al Mercato Agroalimentare

- 1) L'accesso al NMO avverrà per il tramite di varchi identificati negli elaborati grafici allegati al presente Regolamento.
- 2) Gli operatori titolari di attività commerciali o di servizio ubicate all' interno del Mercato Ortofrutticolo, i loro dipendenti, collaboratori e fornitori, potranno tendenzialmente accedere all'interno del Mercato medesimo nell'intero arco della giornata, compatibilmente con le limitazioni di tempo e di orario che saranno separatamente stabilite dall'Ente di Gestione.
- 3) La clientela potrà accedere al Mercato esclusivamente nei giorni e negli orari di apertura degli esercizi commerciali secondo le disposizioni previste dal presente Regolamento e, comunque, secondo le prescrizioni dell'Ente di Gestione.
- 4) L'Ente di Gestione avrà facoltà di munire tutti gli operatori, i loro collaboratori e dipendenti a qualsiasi titolo e/o ausiliari nonché, i relativi fornitori ed il personale addetto all'attività del Mercato Ortofrutticolo di apposito "dispositivo elettronico" di abilitazione all'accesso/uscita (o di altro strumento equipollente), predisposto nel rispetto della normativa vigente. L'Ente di Gestione potrà distribuire a pagamento detto di "dispositivo elettronico". L'Ente di Gestione potrà adottare tutti i provvedimenti più opportuni per allontanare i soggetti non autorizzati.
- 5) I dispositivi elettronici di controllo degli accessi sono di proprietà dell' Ente di Gestione nonché strettamente personali e non cedibili; in caso di smarrimento o furto gli assegnatari di tali dispositivi dovranno presentare all'Ente di Gestione le relative denunce fatte alle Autorità competenti. La violazione delle disposizioni del presente comma comporterà facoltà dell'Ente di Gestione di sospendere la validità dei dispositivi suddetti.
- 6) L'utilizzazione degli spazi destinati a parcheggi esclude qualsiasi ulteriore prestazione che non sia l'utilizzo di uno spazio comune non custodito. L'Ente di Gestione, pertanto, non risponde di eventuali furti di veicoli e/o parte di essi e/o oggetti in esso custoditi. Il

parcheggio dei veicoli deve essere effettuato nelle apposite strisce e non deve intralciare la manovra e/o sosta di altri veicoli negli spazi attigui. In ogni caso, le uscite di sicurezza, le aree che dovessero contenere i sistemi antincendio, e più in generale tutte le parti ove non è segnalata la possibilità di parcheggiare, dovranno essere sempre tenute libere da qualunque veicolo per garantire il pronto intervento in caso di necessità. Tutte le operazioni di circolazione, di manovra e di parcheggio, nonché, di movimento degli utenti all'interno di esso, si svolgono sotto la loro totale ed esclusiva responsabilità. In ogni caso, gli utenti sono responsabili degli incidenti e, comunque, di tutti i danni che dovessero arrecare a persone e/o cose, sia mobili che immobili.

- 7) L'Ente di Gestione ha la facoltà di verificare che le merci in entrata siano destinate ad esercizi commerciali effettivamente operanti all'interno del Mercato Ortofrutticolo. Pertanto, qualora pervengano merci per destinatari sconosciuti e/o irreperibili o comunque che abbiano temporaneamente e/o definitivamente cessato la propria attività l'Ente di Gestione né potrà rifiutare l'ingresso.
- 8) Sono ammessi al NMO le seguenti categorie di soggetti:
- a) gli operatori commerciali abilitati all'attività nello specifico settore funzionale;
 - b) i dipendenti e/o i collaboratori a qualsiasi titolo dei predetti Operatori commerciali;
 - c) i commercianti all'ingrosso;
 - d) i commercianti al dettaglio;
 - e) le aziende, le imprese e/o le ditte operanti nel settore dell'alimentazione, ristorazione e/o del catering;
 - f) gli enti, pubblici o privati, titolari e/o gestori di mense e/o spacci;
 - g) i fornitori ed i produttori del settore;
 - h) i dipendenti, i collaboratori a qualsiasi titolo, nonché, i rappresentanti di ciascuno dei predetti soggetti;
 - i) i consumatori secondo modalità, orari e calendari stabiliti preventivamente dall'Ente di Gestione.

- 9) Sarà consentito l'accesso ai pedoni, nonché, ad ogni tipo di veicolo purché abilitato, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alla circolazione su strada ovvero al trasporto merci.
- 10) L'avvicinamento verso la zona di scarico e carico delle merci dovrà avvenire esclusivamente attraverso le strade indicate dagli appositi cartelli segnaletici.

Art. 33 – Orari di apertura del Mercato Ortofrutticolo

- 1) La principale finalità del NMO è quello di essere aperto ai soggetti autorizzati il maggior tempo possibile nel rispetto delle Leggi in materia. Pertanto, il Mercato sarà funzionante ininterrottamente tutti i dodici mesi dell'anno.
- 2) Le modalità e le limitazioni di tempo e di orario di apertura degli esercizi e degli uffici ubicati all'interno del "Mercato Ortofrutticolo" saranno separatamente disciplinate dall'Ente di Gestione del Mercato, che dovrà darne contestuale immediata comunicazione ai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.
- 3) Compatibilmente con le norme vigenti, sarà possibile, in occasione di festività o ricorrenze particolari, modificare temporaneamente gli orari di apertura al pubblico; dette modificazioni saranno decise e comunicate dall'Ente di Gestione, tramite lettera circolare, almeno cinque giorni prima della data di attuazione della temporanea modifica o non appena deliberato dall'Autorità competente.

Art. 34 – Chiusura temporanea del Mercato Ortofrutticolo

- 1) L'Ente di Gestione del NMO, per cause di forza maggiore avrà il potere di chiudere temporaneamente il Mercato, ovvero alcune zone, sino a quando non sarà rimosso l'ostacolo o ragione che ha determinato il provvedimento, dandone contestuale comunicazione all'Amministrazione Comunale.
- 2) Parimenti, l'Ente di Gestione del Mercato potrà chiudere parte o tutte le superfici comuni per eseguire lavori od opere di riparazione o di modifica con preavviso agli interessati di almeno quindici giorni, fatto salvo il caso di interventi eccezionali ed indifferibili.

CAPO II

USO DEI LOCALI IN ESCLUSIVA E SERVITU'

Art. 35 – Utilizzo dei locali concessi in esclusiva e delle relative pertinenze

- 1) I locali concessi in uso esclusivo e relative pertinenze dovranno essere utilizzati conformemente alla loro destinazione.
- 2) Salvo usi di destinazione ed obblighi legali, è vietata l'installazione di ogni tipo di motore o macchina che con il suo funzionamento produca immissioni che superano la normale tollerabilità. In ogni caso l'installazione dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente di Gestione del Mercato Ortofrutticolo. Saranno adottate le misure necessarie per impedire ed evitare ogni abuso. Gli apparecchi di diffusione sonora, potranno essere utilizzati all'interno dei locali a condizione che gli effetti acustici non siano avvertiti all'esterno degli stessi.
- 3) E' vietato appendere alle pareti interne dei locali oggetti pesanti o comunque superiori alla metà del carico limite che possono sopportare.
- 4) Al fine di ottemperare a quanto previsto dalle normative vigenti in materia di sicurezza e tutela della salute sui luoghi di lavoro ed in materia di sicurezza alimentare, ogni Operatore ha l'obbligo di coordinare i propri piani di emergenza e di autocontrollo con l'Ente di Gestione.
- 5) Gli Operatori dovranno astenersi dal gettare prodotti corrosivi o infiammabili nei condotti e nelle canalizzazioni ed, in generale, evitare qualsiasi azione che possa danneggiare tali impianti.
- 6) Qualsiasi utilizzazione od innovazione o modificazione dei locali di uso esclusivo e relative pertinenze non dovrà in ogni caso pregiudicare la stabilità e la sicurezza del fabbricato nel suo complesso e dovrà comunque essere preventivamente autorizzata dal Soggetto gestore, fermo restando il rispetto della normativa edilizia e urbanistica.
- 7) Sono vietate opere che modifichino l'estetica del fabbricato nel suo insieme anche se in misura non rilevante e/o che possano diminuire l'uso ed il godimento delle parti e servizi comuni anche da parte di ogni altro Operatore. Le migliorie apportate e le opere che fossero consentite passeranno, alla cessazione della concessione, qualsiasi ne sia la

causa, in proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza alcun diritto per il Concessionario ad indennizzi e compensi di sorta.

- 8) La manutenzione ordinaria dei locali ai sensi dell'art. 1621 del codice civile, nonché ordinaria e straordinaria degli impianti ed attrezzature, è a carico dell'assegnatario. La ditta assegnataria sarà ritenuta responsabile dei danni che per inosservanza degli obblighi assunti nell'atto di concessione possano derivare ai locali ed agli impianti in concessione. Al venire meno, per qualsiasi causa, della concessione, la ditta assegnataria dovrà riconsegnare i locali e gli impianti di proprietà comunale in buono stato di manutenzione.
- 9) Gli Operatori dovranno mantenere in buono stato di manutenzione e di immagine i locali esclusivi nella loro disponibilità e comunque da essi utilizzati. La pulizia interna dei locali è a spese, cura e responsabilità degli Operatori.
- 10) Gli Operatori dovranno mantenere i locali sempre in buono stato di pulizia e manutenzione.
- 11) E' vietato l'uso di detergenti o prodotti simili di pulizia che emanino odori sgradevoli nei luoghi antistanti le aree in cui i singoli Operatori svolgono la propria attività.
- 12) Ai fini del presente articolo e dunque solo nel contesto della regolamentazione e della responsabilità per le operazioni di pulizia, non sono considerate parti di uso privato le zone di esposizione delle merci e/o di deposito temporaneo delle merci all'interno della Corsia di Contrattazione del Mercato Ortofrutticolo.
- 13) Pertanto, la pulizia di dette aree sarà effettuata a cura dell'Ente di Gestione costituendo servizio comune a tutti gli Operatori del Mercato.
- 14) Tutti gli elementi ed accessori esterni dei locali (vetrine, insegne, serrande, ecc.), dovranno essere conservate in ottimo stato al fine di non pregiudicare l'immagine del Mercato.
- 15) Ogni Operatore dovrà obbligatoriamente dotare il proprio locale degli strumenti ed impianti necessari per la prevenzione degli incendi, in conformità con il sistema

generale di sicurezza del Mercato Ortofrutticolo e con le disposizioni legali, provvedendo ad una revisione periodica del loro funzionamento.

- 16) L'attrezzatura antincendio ed il relativo pannello di comando, saranno visibili ed accessibili.
- 17) Tutti avranno l'obbligo di rispettare ed uniformarsi ai regolamenti che l'Ente di Gestione potrà dettare nel comune interesse e sicurezza.
- 18) Nei box di vendita è vietato eseguire qualsiasi operazione che non abbia attinenza con l'esercizio del commercio all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli.
- 19) La permanenza di assegnatari e loro dipendenti o persone da loro indicate all'interno del Mercato, oltre gli orari previsti, deve essere preventivamente autorizzata dalla Direzione su esplicita richiesta degli interessati.
- 20) Negli uffici gli assegnatari svolgono le operazioni contabili e amministrative relative alla attività commerciale che si attua nel Mercato.

Art. 36 – *Servitù*

- 1) Gli Operatori si impegnano ad osservare le servitù e gli oneri esistenti (o che dovessero anche in futuro essere costituiti in relazione alla realizzazione delle ulteriori edificazioni previste nel comparto del complesso) a favore ed a carico degli spazi di propria pertinenza e delle parti comuni costituiti con atti negoziali (compravendite e/o costituzioni di servitù) o in base al presente Regolamento e/o al Regolamento del Condominio ovvero in forma di Convenzioni con Pubbliche Amministrazioni o altri Enti ovvero per destinazione secondo i titoli. L'esercizio di tali servitù, ove non risultante dai titoli, è regolato dalle norme di Legge.

CAPO III

PRESCRIZIONI SULLA VENDITA

Art. 37 – *Operazioni di vendita all'ingrosso – Prescrizioni generali*

- 1) Ciascun Operatore dovrà gestire l'esercizio commerciale in modo da garantirne la normale operatività mediante un elevato livello di partecipazione del personale addetto

al pubblico, un adeguato livello di scorte ed il costante riassortimento delle merci destinate alla vendita.

- 2) In modo particolare e a titolo meramente esemplificativo, ciascun Operatore sarà obbligato:
 - a) a mantenere l'attività commerciale adeguata agli standard di qualità del Mercato Ortofrutticolo ed a quelli stabiliti dalla vigente normativa del settore di riferimento anche sotto il profilo igienico-sanitario;
 - b) ad utilizzare per la vendita la totalità delle superfici autorizzate;
 - c) a tenere l'esercizio aperto al pubblico nel rispetto dell'orario stabilito.
- 3) E' fatto divieto agli Operatori di svolgere le operazioni di vendita al di fuori delle aree adibite a tali attività. In particolare, è tassativamente vietata la vendita nelle zone destinate al parcheggio.
- 4) Nell'esercizio dell'attività di vendita, gli Operatori dovranno utilizzare esclusivamente le superfici di vendita consentite senza esporre e/o depositare le merci oltre le strisce che delimitano l'area comune concessa in utilizzo esclusivo.
- 5) Gli Operatori non potranno in alcun caso ingombrare le parti di uso o destinazione comune, né, permettere che il loro personale e/o loro fornitori e/o clienti vi depositino, disimballino o imballino merci, materiali (destinati o meno alla vendita), rifiuti o altro, senza la previa autorizzazione scritta dell'Ente di Gestione del Mercato, che avrà, anzi, il potere di rimozione dei depositi effettuati in contravvenzione alla presente norma, a spese e rischio dell'Operatore.
- 6) Nell'area adibita alla vendita, le merci dovranno essere esposte:
 - ✓ in modo ordinato e funzionale, in ragione della diversa specie, qualità e provenienza;
 - ✓ esclusivamente all'interno di contenitori e/o imballaggi a norma di Legge;
 - ✓ in modo da consentirne l'agevole contrattazione ed asporto da parte degli acquirenti.
- 7) L'attività di esposizione e di vendita delle merci non potrà recare intralcio agli altri Operatori e/o alla clientela degli stessi. In modo particolare, sarà vietato attirare o tentare di attirare la clientela con rumori e/o grida eccedenti la normale tollerabilità e comunque in modo contrario al decoro ed alla sicurezza del Mercato Ortofrutticolo.

CAPO IV

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 38 – Targhe ed insegne

- 1) Al fine di mantenere nel complesso del NMO un aspetto unitario e decoroso, tutto ciò che può influire - direttamente e/o indirettamente sull'estetica del complesso, dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Ente di Gestione del Mercato. Tale approvazione sarà necessaria per l'installazione di insegne, targhe o altri mezzi pubblicitari fissi, visibili dall'esterno ovvero dalla "Corsia di Contrattazione", con particolare riguardo alla loro collocazione e caratteristiche.
- 2) Per il medesimo fine di cui al precedente comma dovranno essere approvati dall'Ente di Gestione del Mercato (al fine di garantire l'uniformità) il tipo, il materiale ed il colore di eventuali tende, tendaggi o quant'altro possa essere esposto sulle vetrine, vetrine o finestre, da parte degli Operatori.
- 3) Per ciò che attiene all'installazione di targhe, insegne o altri mezzi pubblicitari all'esterno, nelle zone comuni o di uso comune, sulla facciata dei locali all'interno delle gallerie commerciali e negli accessi privati comunicanti con l'esterno, si rinvia alle disposizioni che verranno emesse allo scopo dall'Ente di Gestione del Mercato e relativi organismi.
- 4) Sono, in ogni caso, vietati:
 - i tubi fluorescenti, salvo che involucri; dovranno essere dissimulati i trasformatori, disgiuntori e reattanze, sempre in ogni caso fermo il rispetto della normativa antincendio;
 - le insegne di carta, con movimenti o adesivi, illuminazione intermittente, vibrante, fosforescente o rotatoria così come le insegne che senza essere alimentate elettricamente siano composte da lettere luminose o riflettenti.

Art. 39 – Animali

- 1) Non potranno essere introdotti nell'interno del Mercato Ortofrutticolo animali di alcun tipo in genere, fatto salvo l'accesso dei cani di ausilio ai non vedenti.

Art. 40 –Materie pericolose

1) Non potranno essere introdotte nel NMO materie pericolose, nocive, infiammabili, e comunque tutte quelle vietate dalla legge o che richiedano particolari precauzioni o escluse dalle polizze assicurative contro i rischi da incendio stipulate a copertura del Mercato medesimo.

TITOLO VII

CONCESSIONE DEI BOX

Art. 41 –Definizione di venditore

1) Sono definiti soggetti VENDITORI e pertanto possono essere concessionari di box presso il NMO le seguenti categorie di operatori economici:

- ✓ i produttori singoli o associati, anche se non iscritti negli appositi albi;
- ✓ i consorzi e le cooperative di produttori o di commercianti;
- ✓ le organizzazioni di produttori di cui alla legge 27.7.67 n° 622;
- ✓ i commercianti all'ingrosso, commissionari, astatori e mandatari iscritti negli appositi albi;
- ✓ le imprese che provvedono alla lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti.

Art. 42 –Assegnazione dei punti vendita

1) I punti di vendita per attività a carattere continuativo eventualmente comprensivi dei locali per attività complementari alla vendita (bar-punto di ristoro), oltre alla quota millesimale relativa all'utilizzo delle parti comuni, sono assegnati dall'Amministrazione Comunale, mediante concessione, agli operatori di cui al precedente art. 41, su proposta formale dell'Ente Gestore, che dovrà selezionare gli operatori con le modalità e nei termini che saranno stabiliti dal bando di concorso pubblico, sulla base dei seguenti criteri:

- a) volume d'affari degli ultimi 3 (tre) anni solari chiusi;

- b) anzianità di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la CCIAA;
 - c) in caso di parità di punteggio sarà data preferenza all'operatore con sede operativa nel Comune di Oristano;
 - d) in caso di ulteriore parità sarà data preferenza all'operatore con maggior anzianità di Iscrizione al Registro Imprese.
- 2) In sede di prima applicazione del presente Regolamento, hanno priorità nella assegnazione dei box del NMO i concessionari attualmente operanti presso l'attuale mercato ortofrutticolo di Via Marconi, che formalizzino la domanda di assegnazione di un box entro il termine che verrà fissato in apposito bando pubblico da emanarsi a cura del Dirigente del V Settore e che si trovino nelle seguenti condizioni, nessuna esclusa ed eccettuata:
- a) siano in regola con i pagamenti dei canoni concessori alla data di pubblicazione del bando, ovvero abbiano concordato con il Servizio Entrate del Comune di Oristano un piano di rientro formalmente accettato e autorizzato dal Dirigente del III Settore;
 - b) si impegnino formalmente a far parte dell'Organismo di gestione di cui all'art. 10 e di accettare integralmente e senza eccezione alcuna le norme del presente Regolamento e del Regolamento di Condominio;
 - c) siano in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. n. 5/2006;
 - d) non siano persone fisiche o persone giuridiche rappresentate da soggetti nei cui confronti sia stata disposta la revoca di assegnatario di box al Mercato Ortofrutticolo di Oristano, nel caso non siano trascorsi alla data del bando almeno 3 (tre) anni dalla revoca stessa;
 - e) l'assegnazione, avviene per anni 6 (sei), secondo quanto previsto dall'art. 36 comma 1 lett. b) della L.R. n. 35/1991 e ss.mm.ii..
- 3) Il Soggetto Gestore formula all'Amministrazione Comunale, ogni qualvolta lo ritenga necessario, le proposte di variazioni da apportare per quanto attiene ai requisiti degli aspiranti alle concessioni dei box di vendita, con le modalità di cui al successivo art. 52.

Art. 43 – Canone di concessione

- 1) Il canone di concessione dei box e del bar-ristoro, unitamente a tutte le altre tariffe di mercato, sono stabiliti con apposito atto della Giunta Comunale e dovrà essere aggiornato ogni due anni sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi medi al consumo.
- 2) Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate entro il decimo giorno del mese di scadenza della rata. In caso di ritardato pagamento della rata dovuta, dopo il ventesimo giorno sarà applicato un diritto di mora pari al 10% della somma dovuta. Dopo il trentesimo giorno l'Amministrazione Comunale può revocare la concessione disponendo l'incameramento del deposito cauzionale a titolo di penalità, salvo i maggiori danni.
- 3) Per le concessioni sessennali il concessionario dovrà costituire un deposito, pari a tre mensilità di canone, a garanzia della esatta osservanza delle norme che regolano la concessione stessa, delle somme dovute all'Amministrazione comunale per tasse, diritti, penalità e danni eventualmente arrecati alla proprietà del Comune.
- 4) Ciascun operatore, nell'ambito del Mercato, può essere assegnatario di uno o più box di vendita per la commercializzazione all'interno dell'area di contrattazione.

Art. 44 – *Circostanze ostative al rinnovo: minimi di fatturato*

- 1) Al termine di scadenza della concessione, non sarà consentito il rinnovo della concessione dei box di vendita, qualora la Ditta assegnataria negli ultimi 2 (due) anni della concessione non abbia venduto, per ciascun anno, prodotti all'interno del Mercato per l'importo minimo stabilito dal Soggetto Gestore. In sede di prima applicazione e fino alla determinazione del Soggetto Gestore, l'importo minimo è determinato in € 200.000,00/anno.
- 2) I suddetti minimi di fatturato, con deliberazione del Soggetto Gestore, potranno essere ridotti ed anche non produrre effetto qualora eventi fortuiti o di forza maggiore abbiano obiettivamente impedito o quantomeno fortemente contenuto l'attività dell'assegnatario.
- 3) Il Soggetto Gestore formula all'Amministrazione Comunale, ogni qualvolta lo ritenga necessario, le proposte di variazioni da apportare ai requisiti che devono essere

posseduti dagli aspiranti alle concessioni dei box di vendita, con le modalità di cui al successivo art. 52.

Art. 45 – *Trasferimento delle concessioni*

- 1) Le concessioni dei box possono essere trasferite, con provvedimento del Dirigente del competente settore dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ente gestore, esclusivamente in forza di:
 - a) cessione o affitto d'azienda o di ramo d'azienda;
 - b) donazione dell'azienda o del ramo d'azienda;
 - c) successione nella proprietà dell'azienda, secondo le norme del codice civile.
- 2) Nel caso di trasferimento della concessione per cessione d'azienda o di ramo d'azienda, il cedente deve essere titolare della concessione da almeno un anno.
- 3) Il contratto di trasferimento di proprietà o di donazione, per dare titolo al subingresso, deve essere stipulato in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da un notaio.
- 4) Il subentrante, sia per atto tra vivi che mortis causa, prima di iniziare l'attività, deve presentare apposita comunicazione scritta con richiesta di subingresso al Soggetto Gestore, comunicando in particolare, i seguenti dati:
 - ✓ nome e cognome ovvero ditta o ragione sociale o denominazione sociale, se trattasi di impresa individuale o società;
 - ✓ luogo e data di nascita ovvero data di costituzione se trattasi di società;
 - ✓ codice fiscale/partita IVA;
 - ✓ residenza o sede legale;
 - ✓ il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, l'indirizzo di residenza ed il codice fiscale del o dei legali rappresentanti;
 - ✓ il possesso dei requisiti di cui all'art. 5 D.Lgs. n. 114/1998 e degli altri requisiti previsti dal presente Regolamento e dal bando per l'assegnazione dei box;
 - ✓ gli estremi di iscrizione al Registro delle Imprese e la C.C.I.A.A. competente per la sua tenuta;

✓ l'assenza, nei propri confronti, di cause di divieto, di decadenza o sospensione di cui all'art. 10 L. n. 575/1965 o alle altre disposizioni dirette a prevenire e reprimere il fenomeno mafioso.

5) Alla richiesta di subingresso devono essere allegati i seguenti documenti:

- ✓ originale della concessione del box magazzino o, in caso di smarrimento o distruzione della stessa, la denuncia presentata all'Autorità di Pubblica Sicurezza;
- ✓ copia autenticata dell'atto di cessione in proprietà o copia della denuncia di successione;
- ✓ copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità.

6) L'Amministrazione Comunale concluderà l'istruttoria per il subingresso della concessione entro il termine previsto dalla vigente normativa e comunque entro 30 (trenta) giorni. Il subentrante non potrà iniziare la propria attività né occupare il box di vendita già concesso al cedente prima della formale comunicazione dell'avvenuto subingresso.

7) Nel caso di trasferimento mortis causa, gli eredi o alcuni di essi possono continuare l'attività, a titolo provvisorio, per il periodo massimo di 6 (sei) mesi dalla morte del de cuius ed a nome di questi, purché ne diano immediata notizia all'Amministrazione Comunale ed al Soggetto Gestore, comunicando, in particolare:

- ✓ i loro dati anagrafici, compreso il codice fiscale;
- ✓ il possesso dei requisiti prescritti dall'art. 5 D.Lgs. n. 114/1998;
- ✓ gli estremi della concessione;
- ✓ il luogo e la data del decesso del assegnatario.

8) Non appena concluse le pratiche di successione e comunque entro il termine dei 6 (sei) mesi, gli eredi, se si costituiscono in società, ovvero quello o quelli di essi se intendono proseguire l'attività all'interno del Mercato, dovranno presentare apposita comunicazione con richiesta di subingresso secondo le modalità di cui ai commi 3 e 4.

9) Nel caso in cui la società assegnataria effettui variazioni:

- ✓ della ragione sociale;
- ✓ dei patti sociali;

- ✓ degli amministratori, qualora si tratti di società di capitali;
 - ✓ dei soci illimitatamente responsabili, qualora si tratti di società di persone o di s.a.p.a..
- 10) Il legale rappresentante è tenuto a darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale ed al Soggetto Gestore.
- 11) Ai fini del rispetto dei livelli minimi di attività annuale previsti dall'art. 44 in caso di trasferimento della concessione, il subentrante assume il volume d'affari realizzato dal cedente alla data di trasferimento del titolo, che sarà sommato al fatturato realizzato nello stesso anno dal subentrante.

Art. 46 – Termine delle assegnazioni

- 1) Le assegnazioni (o concessioni) dei box di vendita cessano:
- a) alla scadenza;
 - b) per rinuncia dell'assegnatario durante il periodo di assegnazione;
 - c) per fallimento dichiarato a carico dell'assegnatario;
 - d) per scioglimento della società assegnataria;
 - e) per morte dell'assegnatario, salvo il diritto degli eredi di continuare nell'assegnazione, con le modalità e tempi previsti dell' art. 45.

Art. 47 – Decadenza delle assegnazioni

- 1) L'assegnazione decade nei seguenti casi:
- a) cessione totale o parziale del box a terzi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 45 del Regolamento;
 - b) perdita dei requisiti prescritti per l'ammissione al Mercato previsti dall'art. 44;
 - c) inattività completa del box di vendita per 30 (trenta) giorni consecutivi, o per 60 (sessanta) giorni complessivi in un anno, non ritenuta giustificata dal Soggetto Gestore;
 - d) gravi scorrettezze commerciali;
 - e) gravi infrazioni alla legge, ai regolamenti ed alle norme disposte per il funzionamento e la disciplina del Mercato;

- f) accertata morosità di oltre 30 (trenta) giorni nel pagamento del canone di concessione stabilito;
 - g) utilizzazione da parte dell'assegnatario per scopi diversi da quello per cui il box è stato assegnato;
 - h) accertata morosità di oltre 30 (trenta) giorni, delle spese di cui all'art 23 del presente Regolamento, comunicate formalmente dall'Ente di Gestione al competente Ufficio dell'Amministrazione comunale.
- 2) La inattività è accertata, per gli assegnatari di box, dalla mancata effettuazione di acquisti e vendite risultante dai fogli di vendita.
 - 3) La decadenza è dichiarata, entro 15 giorni dal ricevimento, dal Dirigente del Settore competente su proposta motivata del Soggetto Gestore, previa contestazione degli addebiti all'interessato, che deve rispondere entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione degli addebiti medesimi, salvo ogni altra azione civile o penale.
 - 4) Cessata o decaduta l'assegnazione, gli uffici, i box vendita ed annessi devono essere riconsegnati al Soggetto Gestore (per delega dell'Amministrazione) liberi da persone e cose, entro i 30 (trenta) giorni successivi alla cessazione o alla comunicazione di revoca.
 - 5) In caso di inottemperanza si procede allo sgombero, a cura della Direzione del Mercato ed a spese degli interessati.
 - 6) L'assegnatario del box magazzino è tenuto a rimborsare i danni arrecati al box magazzino stesso.

Art. 48 – *Obblighi e diritti dei concessionari*

- 1) Le disposizioni di cui al Capo II, del Titolo II del presente regolamento costituiscono parte integrante del contenuto della concessione di "Box" di vendita, di porzione di "Box" o di altra porzione immobiliare nell'ambito del NMO.
- 2) Con l'assegnazione del punto vendita come disciplinata del precedente art. 42, gli operatori assumono nei confronti dell'Amministrazione comunale tutti gli obblighi, i doveri e i compiti specificamente previsti e disciplinati dal presente Regolamento. Salvo il caso di gestione affidata a enti e consorzi ai sensi del comma 2 dell'art. 9.

- 3) In ogni caso, ciascun Operatore dovrà rispettare e/o far rispettare dai propri aventi causa il presente Regolamento.
- 4) Ciascun operatore potrà usare le parti e servizi comuni, secondo la destinazione prevista, senza peraltro impedirne l'utilizzo da parte degli altri Operatori.
- 5) Ogni operatore eviterà scrupolosamente e rigorosamente qualsiasi atto o comportamento che possa causare pericolo e recare danno a persone o cose.

Art. 49 – *Gestione dei box vendita*

- 1) Il box assegnato a ditta individuale deve essere gestito dall'assegnatario che può, previa domanda motivata, farsi rappresentare temporaneamente da proprio delegato, con l'autorizzazione del Direttore; nel caso di assegnazione a società e nel caso in cui sia attivata tra gli operatori la forma consortile, la gestione potrà essere affidata a persona diversa dal legale rappresentante previa comunicazione alla Direzione del Mercato.
- 2) Gli assegnatari devono eleggere domicilio, agli effetti dei rapporti con il Soggetto Gestore, presso il rispettivo box. Gli atti che non possono essere notificati al detto domicilio vengono notificati al Direttore.
- 3) Gli assegnatari dei box del Mercato debbono consentire l'accesso del Direttore e degli altri rappresentanti del Soggetto Gestore, nonché degli altri organi pubblici addetti alla vigilanza, affinché possano verificare, alla presenza degli assegnatari o chi per essi, l'osservanza delle disposizioni contenute nell'atto di concessione, nel presente Regolamento e nelle normative sulla tutela igienico-sanitaria degli alimenti, nonché per fare eseguire lavori e riparazioni ritenuti necessari per la manutenzione dei fabbricati e degli impianti.
- 4) Il box di ciascun assegnatario è contraddistinto, a cura dell'assegnatario stesso, con apposita targa sulla testata dell'accesso al rispettivo box indicante il nome della ditta e la ragione sociale, in conformità all'atto di assegnazione.
- 5) Gli assegnatari di box di vendita devono inoltre:
 - a) comunicare preventivamente i periodi di chiusura ai fini della verifica di quanto previsto dall'art. 47 comma 1 lett. c) del presente Regolamento;

- b) porre in essere tutti gli accorgimenti necessari al rispetto delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria, prevenzione infortuni, prevenzione incendi, tutela dei lavoratori, ecc.;
 - c) fornire alla Direzione di Mercato tutti i dati e le documentazioni loro richiesti necessari per l'effettuazione delle rilevazioni statistiche.
- 6) Il comportamento di ogni singolo Operatore deve sempre essere improntato sulla massima correttezza commerciale, civile ed etica.
- 7) Non sono in alcun modo accettati, e possono determinare l'espulsione dal Mercato Ortofrutticolo:
- ✓ comportamenti ed azioni lesive dell'immagine e del buon nome del Mercato Ortofrutticolo medesimo;
 - ✓ frodi commerciali, fiscali e/o alimentari;
 - ✓ atti di vandalismo e/o intimidazione;
 - ✓ mancato rispetto dei regolamenti.
- 8) Ogni Operatore, è tenuto, esso stesso, ad impegnarsi per tutelare l'immagine ed il buon funzionamento del Mercato Ortofrutticolo, provvedendo ad informare tempestivamente l'Ente di Gestione qualora ravvisasse anomalie comportamentali da parte di altri Operatori.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 50 – *Sanzioni*

- 1) Ogni infrazione al presente Regolamento sarà sanzionata con una penale di importo compreso tra € 50,00 e € 500,00 secondo quanto stabilito nel Regolamento di Condominio.
- 2) Per quanto non previsto, si rinvia alla normativa nazionale e regionale.
- 3) Il ricavato delle sanzioni andrà a costituire ed incrementare un fondo che sarà utilizzato dall'Ente di Gestione per le finalità e gli interventi di manutenzione ordinaria previsti dal presente Regolamento.

Art. 51 – *Approvazione del presente Regolamento*

- 1) Il presente regolamento è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Oristano.

Art. 52 – *Modifiche al presente Regolamento*

- 1) Eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Regolamento saranno proposte dall'Ente di Gestione all'Amministrazione Comunale, che le valuterà e le adotterà, qualora ritenuto nell'interesse pubblico, nel tempo più breve possibile e comunque, fornendo riscontro entro e non oltre 60 giorni dalla formulazione della richiesta.
- 2) L'Ente di Gestione è autorizzato ad introdurre alle Tabele millesimali allegate al Regolamento criteri di perequazione dipendenti dalle eventuali ulteriori nuove realizzazioni rispetto alla gestione e manutenzione di parti e servizi con esse comuni.

Art. 53 – *Domicilio*

- 1) Ai fini del presente Regolamento ciascun Operatore si intende domiciliato presso i relativi locali nel Mercato Ortofrutticolo e dallo stesso occupati per legittimo titolo, salva diversa indicazione del domicilio (purché in Italia) che dovrà risultare da comunicazione scritta fatta pervenire dall'Operatore all'Ente di Gestione.
- 2) L'Ente di Gestione ed il Direttore del Mercato Ortofrutticolo si intendono domiciliati ai fini del presente Regolamento presso gli Uffici del Mercato Ortofrutticolo.

- ❖ **REGOLAMENTO REDATTO A CURA DEL SERVIZIO SUAP E ATTIVITA' PRODUTTIVE**
- ❖ **EDITING, IMPAGINAZIONE, COORDINAMENTO GRAFICO ED IMPLEMENTAZIONE DIGITALE DEI TESTI, A CURA DELL'UFFICIO SEGRETERIA GENERALE.**