COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

Allegato alla delibera C.C.
N. 49 DEL 4/07/2013

REGOLAMENTO
PER FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA COMUNALE "INCUBATORE D'IMPRESA"

Comune di Arbus . Servizio Finanziario - Via XX Settembre, 25 – 09031 Arbus – (VS) – P.Iva – C.F. 00458060928
Tel. 070/975691 - fax 070/97569229 - email comunearbus@tiscali.it sito: www.comune.arbus.ca.it

COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

Sommario:

Art. 1 - Oggetto del Regolamento – Principi 3

Art. 2 – Gestione della struttura 3

Art. 3 – Destinazione dei locali e identificazione dei beneficiari 5

Art. 4 - Settori ammessi 6

Art. 5 - Metodologia di attuazione della procedura di concessione in uso dei locali 6

Art. 6 – Contratti 7

Art. 7 - Durata della concessione 7

Art. 8 - Canone di Concessione.....8

Art. 9 - Condizioni sulla tenuta dei locali 8

Art. 10 - Oneri a carico degli assegnatari 8

Art. 11 - Continuazione e trasferimento della concessione 10

Art. 12 - Sanzioni per il ritardo nel pagamento del canone 10

Art. 13 - Revoca delle concessioni in uso 11

Art. 1 - Oggetto del Regolamento – Principi

L'incubatore d'imprese consente di favorire il processo di sviluppo imprenditoriale, fornendo un sostegno che prevede:

- la disponibilità di spazi attrezzati ove avviare la propria attività;
- la fornitura di servizi.

L'amministrazione comunale provvederà all'attribuzione degli spazi attraverso la predisposizione di un'apposita graduatoria, mentre sarà affidata ad una ditta esterna la gestione della struttura e la fornitura dei servizi previsti nel presente regolamento e di tutti gli altri servizi che eventualmente la ditta affidataria vorrà fornire.

La struttura, sita in Località Murt'e Mari, comprende:

- n. 6 laboratori pari mq 91,56 (comprensivi di servizi igienici)
- n. 1 laboratorio pari a mq 186,20 (comprensivo di servizi igienici e ufficio)
- zona uffici (tre Uffici, Servizi Igienici e ripostiglio al piano terra, un Ufficio + Sala Riunioni e Servizi Igienici al piano primo).

I 7 laboratori e gli Uffici del piano terra verranno affidati in concessione secondo le norme del presente Regolamento. La Sala Riunioni è a disposizione dell'Amministrazione e sarà oggetto di specifica disciplina. L'ufficio sito al I piano sarà a disposizione del gestore della struttura.

Art. 2 - Gestione della struttura, identificazione dei servizi dai offrire e affidamento

Affidamento della struttura

L'amministrazione comunale provvederà all'affidamento in gestione della struttura in conformità di quanto previsto dal presente regolamento. Resta la facoltà dell'Amministrazione comunale di concedere i laboratori anche in assenza di un gestore. In quest'ultimo caso sarà l'Amministrazione Comunale ad attivare i servizi obbligatori da garantire alle aziende incubate.

Servizi offerti

I servizi previsti dal presente regolamento sono distinti in due categorie:
quelli obbligatori, dipendenti o connessi alla fruizione degli spazi in concessione o di uso comune a quelli che sono forniti a richiesta dell'impresa incubata.

a) Servizi obbligatori. Sono forniti obbligatoriamente dal gestore della struttura i seguenti servizi:

- Servizio di vigilanza o videosorveglianza
- Disponibilità non esclusiva delle aree comuni (parcheggio non custodito, area ecologica, aiuole e aree a verde, corridoi interni ed esterni, area interna);
- Illuminazione, pulizia e manutenzione delle aree comuni;
- Smaltimento dei rifiuti urbani raccolti in appositi contenitori di raccolta differenziata;

b) Servizi a richiesta

- Gestione clienti
- Fornitura telefonia e internet
- Ricezione e smistamento corrispondenza;
- Servizio reception;
- Utilizzo di Telefax;
- Utilizzo Fotocopiatrice
- Utilizzo di Sala Conferenze e sale riunioni conferenze, corsi di formazione;
- Consulenza in materia amministrativa, fiscale, e tenuta dei libri sociali e contabili obbligatori;
- Consulenza legale;
- Consulenza nell'ambito del Controllo di Gestione;
- Consulenza e Assistenza nella predisposizione delle domande di finanziamento e/o contributi ai preposti Enti Pubblici e Privati non rientranti negli strumenti finanziari di incentivazione alla creazione e sviluppo d'impresa gestiti;
- Consulenza informatica;
- Consulenza finanziaria;
- Consulenza assicurativa;
- Consulenza pubblicitaria
- Progettazione ed eventuale erogazione di corsi di formazione;
- Servizio di traduzione e interpreti;
- Consulenza nella ricerca di personale specializzato e/o qualificato;
- Consulenza nella predisposizione della contrattualistica, nella gestione del contenzioso e in materia societaria;
- Consulenza in materia di marketing;
- Ogni ulteriore servizio che la ditta ritenga utile fornire per favorire le finalità previste dal presente regolamento;

La fruizione dei servizi obbligatori è collegata alla utilizzazione degli spazi e, conseguentemente, comporta il pagamento di un corrispettivo mensile unico calcolato proporzionalmente tenendo conto anche della concessione della disponibilità di spazi attrezzati.

La fornitura dei servizi di tipo a richiesta è erogata su domanda dell'impresa ed è oggetto di uno specifico contratto. I corrispettivi dei servizi sono aggiornati periodicamente e sono a disposizione del pubblico presso l'incubatore.

Natura del rapporto

Il rapporto fra l'Amministrazione comunale le imprese incubate, il gestore della struttura verrà regolamentato attraverso i singoli atti di concessione.

Corrispettivi

Il corrispettivo a carico delle ditte incubate è determinato in modo proporzionale rispetto alla locazione di spazi nella stessa area dove è localizzato l'incubatore e considerando anche i servizi accessori forniti.

Il valore reale del corrispettivo è mantenuto inalterato per tutti i sette anni (5+2) di attività, fatte salve le annuali rivalutazioni monetarie automatiche (indici ISTAT).

Nel caso di un'eventuale proroga, per i casi previsti dal presente regolamento, è previsto un adeguamento del corrispettivo dovuto al comune con una maggiorazione del 30% rispetto a quello in vigore al momento della proroga.

Il pagamento del corrispettivo per canone e servizi accessori obbligatori deve avvenire con cadenza mensile.

Il pagamento degli importi dovuti per usufruire dei servizi accessori deve essere effettuato dall'impresa utente entro 30 giorni dalla data della fattura; per ogni giorno di ritardo rispetto a tale termine, sono addebitati all'impresa utente gli interessi di mora ad un tasso di due punti superiore alla prima rata vigente al momento della esigibilità. Il gestore della struttura provvederà a riversare con cadenza mensile il corrispettivo di competenza dell'amministrazione comunale secondo quando verrà stabilito all'atto dell'affidamento del laboratorio alla ditta incubata.

Art. 3 - Destinazione dei locali e identificazione dei soggetti destinatari e cause di esclusione

I locali verranno concessi prioritariamente ai soggetti che intendano avviare nuove iniziative imprenditoriali o che, pur avendo già avviato un'attività si trovino in difficoltà. Le finalità sono quelle di incentivare lo sviluppo economico, in particolare, l'imprenditorialità artigianale e di servizi e favorire nuove iniziative imprenditoriali di supporto anche all'offerta turistica.

In particolare possono presentare domanda di accesso:

1) le imprese, anche in forma d'impresa individuale, le quali siano in fase di avviamento o di pre-avviamento;
2) le imprese esistenti che, non avendo le caratteristiche indicate al punto n. 1 che:
   - abbiano il programma di diversificare e/o di ampliare la propria attività
   - attraversino una situazione di crisi strutturale

Non possono essere ammesse le imprese che al momento della domanda:

a) operino nel settore della commercializzazione di beni;
b) non siano in regola con il pagamento di imposte e tasse;
c) non rispettino i contratti collettivi di lavoro o gli obblighi previdenziali, assistenziali e assicurativi;
d) non seguano le prescrizioni in materia ambientale, e di sicurezza ed igiene del lavoro.

Nella valutazione per l'accesso alla struttura particolare attenzione si darà alle nuove iniziative imprenditoriali avviate dalle seguenti categorie di soggetti, secondo il successivo ordine di priorità:

1. Disoccupati o inoccupati, lavoratori atipici, L.S.U., lavoratori in cassa integrazione o mobilità, lavoratori dipendenti che intendano avviare un'iniziativa imprenditoriale autonoma, esclusivamente residenti nel territorio del Comune di Arbus;

2. Emigrati di rientro in Sardegna.

3. Imprese artigianali in attività in situazione di difficoltà

4. Imprese che operano nel centro abitato e che intendono trasferire la loro sede nell'area PIP;

In riferimento alla categoria di cui al punto 1, non potranno concorrere all'assegnazione di un locale i soggetti che abbiano ricoperto la qualifica di imprenditori singoli o associati nei due anni precedenti. In riferimento alla categoria di cui al punto 2 gli interessati dovranno documentare lo stato di difficoltà e il piano operativo per il superamento dello stato di crisi. A nessun titolo potranno sottoscrivere un contratto per la formale assegnazione di un locale soggetti già titolari di un contratto di locazione che, nonostante siano risultati idonei all'assegnazione di un laboratorio, si siano resi inadempienti del mancato pagamento del canone pari anche a sole 3 mensilità, né altri soggetti beneficiari di contributi ad altro titolo (ad esempio, procedure *de minimis* di cui alla legge 37/98) ecc. che si siano anch'essi resi a qualsiasi titolo inadempienti nei confronti dell'Ente. Qualora dovessero ricorrere tali condizioni, dovrà essere dato formale avviso all'impresa dichiarata idonea all'assegnazione di un nuovo locale invitandola a regolarizzare i relativi pagamenti entro il termine di dieci giorni. Decorso infruttuosamente l'ulteriore termine di trenta giorni dall'invio del predetto avviso senza che l'interessato abbia provveduto al saldo dei debiti pregressi, verrà formalmente dichiarata la decadenza del diritto ad ottenere l'assegnazione del locale.

Art. 4 - Settori ammessi

Sono ammesse nella struttura le ditte operanti nei settori artigianato, servizi e commercio all'ingrosso.

Art. 5 – Procedura di assegnazione in concessione dei Laboratori

Procedura di assegnazione

L'accesso alla struttura avverrà attraverso la pubblicazione di apposito bando pubblico secondo quando previsto dal presente regolamento.

Ciascuna impresa che intenda accedere ai servizi dell'incubatore deve far pervenire la sua domanda, con allegato il progetto imprenditoriale da realizzare. Il progetto imprenditoriale costituirà l'elemento essenziale per la valutazione della domanda e, pertanto, deve essere redatto in forma chiara e completa

Alle domande devono, inoltre, essere allegati i seguenti documenti:

a) se già costituite e operanti:
- copia degli ultimi due bilanci approvati, se disponibili;
- certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese di data non anteriore a tre mesi contenente la dichiarazione di vigenza e la dicitura antimafia;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47 DPR 28/12/2000 n. 445) con allegato copia del documento d'identità valido, comprovante:

- l'inesistenza di procedure esecutive, procedimenti cautelari o concorsuali a suo carico,nonché di misure di prevenzione per effetto della L. 31 maggio 1965 n. 575 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la regolare posizione con il pagamento di imposte e tasse;
- il rispetto dei contratti collettivi di lavoro e degli obblighi previdenziali, assistenziali e assicurativi;
- l'adeguamento rispetto alle prescrizioni in materia ambientale, e di sicurezza ed igiene del lavoro vigenti per il settore economico.

b) se da costituirsi:
- dichiarazione formale di impegno a costituire l'impresa con la specificazione della forma (ditta individuale o soc.) e nel caso di società, la forma societaria e tutti i dati relativi ai soci.
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47 DPR 28/12/2000 n. 445) con allegato copia del documento d'identità valido, comprovante la regolare posizione con il pagamento di imposte e tasse;

La valutazione delle domande

Le domande sono esaminate secondo l'ordine cronologico di ricevimento, il quale risulta dal numero attribuiti dal protocollo generale di questo comune.

La valutazione delle domande è effettuata verificando:

a) le capacità imprenditoriali del soggetto proponente;
b) le prospettive di mercato del settore cui l'iniziativa si riferisce;
c) la validità Economica e finanziaria del progetto imprenditoriale;
d) il carattere innovativo dell'iniziativa proposta;
e) la capacità del progetto, o del nuovo investimento, di generare, anche in modo indotto, occupazione e sviluppo, favorendo, eventualmente, la creazione di attività a "valle" e/o il completamento di filiere produttive locali.

L'istruttoria, di regola, è realizzata sulla base della documentazione fornita, anche in seguito a richieste di integrazione dei documenti prodotti.

L'esito delle domande avviene con comunicazione scritta da parte del Servizio Sviluppo Economico.

Art. 6 - Contratti

I contratti di concessione dei Laboratori dovranno essere stipulati sotto forma di scrittura privata registrata. Il contratto di concessione in locazione dovrà tener conto delle specificità proprie delle attività da esercitare, nonché delle specificità aziendali dell'assegnatario.

Art. 7 - Durata della concessione

La durata della concessione in uso viene determinata in anni cinque + due con diritto di recesso da parte del concessionario. Allo scadere della durata del contratto, l'impresa dovrà lasciare i locali liberi da persone e cose, ripristinandoli nelle condizioni iniziali, salvo il degrado dovuto al normale uso; eventuali migliorie eseguite dall'impresa utente, non danno in alcun modo luogo a rimborsi di qualsiasi natura. Qualora non sussistano richieste di affidamento di locali potranno essere concesse proroghe da determinarsi con un atto di indirizzo da parte della Giunta Comunale.

Art. 8 - Canone di concessione dei Laboratori

In coerenza con i principi ispiratori e delle finalità che ne hanno favorito la nascita è stabilito un canone agevolato di concessione fissato nell' importo mensile di un euro (2,00 €) a metro quadrato, come sotto meglio specificato:

Canone mensile:	**Superficie locale mq x € 2,00**
Canone annuo:	**Importo canone mensile x 12 mesi**

1. Il canone di concessione non comprende i costi dovuti per altri servizi (acqua, energia elettrica, telefono, gas) e tributi (TARSU, imposta pubblicità e TOSAP) che rimangono esclusivamente a carico dell'assegnatario.
2. Il canone annuo, come sopra determinato, dovrà essere pagato in dodici rate mensili anticipate.
3. Al fine di incentivare le imprese al trasferimento in locali di proprietà, il canone versato verrà restituito, se il concessionario lascia liberi i locali al termine dei primi cinque anni di concessione, nella misura del 75% di quanto pagato a condizione che l'assegnatario risulti in regola con i versamenti e abbia rispettato nel corso dei cinque anni le condizioni di accesso alla struttura.
4. Qualora la ditta incubata richieda la prosecuzione per gli ulteriori due anni dopo i prima cinque, verrà restituito solo il 30 % del canone versato per l'intera durata della concessione, sempre a condizione che il concessionario lascia liberi i locali;
5. Qualora vengano concesse proroghe nella durata della locazione oltre quanto previsto ai punti precedenti (5+2), a decorrere dal 1° mese successivo di proroga del contratto, verrà applicato automaticamente un canone pari al prezzo di mercato, secondo i parametri fissati dall'agenzia del territorio. In questo caso nulla verrà riconosciuto in termini di restituzione di canone versato, anche relativamente ai periodi precedenti (5+2).
6. All'atto della stipula del contratto di concessione in uso temporaneo dei locali, il concessionario dovrà versare una somma corrispondente a tre mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale, in garanzia di eventuali inadempienze, che verrà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Art. 9 - Condizioni sulla tenuta dei Laboratori

Prima della concessione in uso dei locali verrà stilato apposito stato di consistenza in contraddittorio con il concessionario che successivamente provvederà al completamento delle opere a seguito di apposita richiesta di autorizzazione alla quale dovrà essere allegata una planimetria, una relazione, nonché computo metrico che diano contezza dell'intervento da eseguire. L 'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare idonee verifiche per la corretta conduzione dei locali.

Art. 10 - Oneri a carico degli assegnatari

1) Il concessionario deve:

a) Accettare integralmente e senza riserva alcuna quanto previsto dal presente regolamento, ivi compresi l'onere della stipula del contratto di servizi con la ditta affidataria della gestione della struttura;

b) destinare i Laboratori alle finalità indicate nel contratto di locazione;

c) non apportare modifiche strutturali che non abbiano avuto il necessario benestare del Comune. Tali modifiche, ove richiesto dall'Amministrazione, verranno rimosse al termine del contratto, sempre a cura del concessionario;

d) effettuare l'avvio o il trasferimento dell'attività produttiva (nel caso di preesistente attività) entro il termine di 12 mesi dalla data di stipula del contratto di concessione; tale termine potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà del concessionario.

e) nei locali possono svolgere attività lavorativa e di vendita dei prodotti lavorati in loco solo il concessionario e il personale dipendente; nei locali dovrà essere garantita la lavorazione di prodotti.

f) non utilizzare i locali per attività e deposito di materiali non inerenti l'attività produttive della ditta;

g) non ingombrare di materiale io rifiuti gli spazi esterni;

2) Il concessionario non può a nessun titolo fare uso diverso rispetto all'attività artigianale dichiarata nella domanda di partecipazione all'assegnazione, né modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile, o cedere, anche parzialmente ad altri il contratto.

3) I locali non possono essere sublocati o essere sede o posto di lavoro per altre società o artigiani che non risultino assegnatari attraverso l'apposito bando istituito dal Comune di Arbus.

4) Sono a carico del concessionario le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 del C.C.

5) Restano a carico dell'Amministrazione Comunale gli oneri di manutenzione straordinaria dei locali affittati.

6) Il concessionario si obbliga a tenere sollevato ed indenne il Comune da ogni responsabilità che dovesse derivare dall'uso del locale, nonché a risarcire a proprio carico i danni a persone e/o cose che si dovessero verificare durante l'utilizzo del locale stesso.

7) A tale scopo, il concessionario deve, quale garanzia nei confronti del Comune di Arbus, stipulare apposita polizza assicurativa per il locale, sia per le strutture interne che per quelle esterne, secondo le modalità previste nel contratto.

8) L'uso degli spazi esterni alle botteghe sono disciplinati da specifica normativa nonché dal regolamento comunale sull'utilizzo degli spazi pubblici comunali.

Art. 11 - Continuazione e trasferimento della concessione.

Al fine di garantire la continuazione nel tempo e di favorire lo sviluppo delle attività artigianali insediate nella struttura , è consentito la continuazione della concessione in locazione ad altro soggetto imprenditoriale, persona fisica o giuridica, limitatamente ai seguenti casi:

1. subentro, nell'iniziativa produttiva, al titolare o ai soci dell'impresa che ha conseguito il diritto alla concessione in locazione dei locali, di parenti e/o affini fino al terzo grado civile, anche mediante costituzione di nuova società purché della stessa questi rappresentino, complessivamente, almeno il 30% (trenta percento) delle partecipazioni;

2. trasformazione giuridica del soggetto imprenditoriale assegnatario, con la conferma o il potenziamento dell'iniziativa produttiva e con la conservazione in capo al titolare o a uno o più soci dell'Impresa originaria di una quota di almeno il 30% (trenta percento) della nuova Impresa;

In ogni caso, l'Impresa subentrante oltre ad acquisire preliminarmente il benestare da parte dell'Amministrazione comunale, dovrà possedere tutti i requisiti richiesti per l'accesso. Il legale rappresentante dell'impresa subentrante dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, i contenuti e le norme del presente Regolamento.

Art. 12 - Sanzioni per il ritardo nel pagamento del canone

Nel caso di ritardo nel pagamento delle rate del canone, l'assegnatario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche una penalità di mora così calcolata:

- Dieci per cento della rata mensile per il primo mese di ritardo;
- Venti per cento della rata mensile, per il secondo mese di ritardo;
- Trenta per cento della rata mensile, per il terzo mese di ritardo;
- Cinquanta per cento della rata mensile, per il quarto mese di ritardo;

Qualora il ritardo dovesse superare il terzo mese, opererà di diritto la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento contrattuale e verrà attivata la procedura finalizzata allo sgombero coattivo dei locali occupati, nelle forme e nei modi previsti dall'articolo 21- ter della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni (provvedimento giudiziale per l'esecuzione coattiva dello sfratto).

Art. 13 - Revoca delle concessioni in uso

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la concessione in uso temporaneo qualora riscontri:

- gravi inadempienze sulla tenuta dei locali e gravi inadempienze agli obblighi contrattuali;
- esercizio da parte dell'assegnatario di attività diverse da quelle stipulate nel contratto;
- il mancato versamento del canone di locazione, entro i termini previsti, da parte dell'assegnatario;
- per inattività lavorativa continua o per chiusura dei locali per due mesi consecutivi a partire dalla lettera di chiarimenti in merito, spedita dagli uffici competenti con raccomandata con ricevuta di ritorno.

In relazione agli inadempimenti di cui ai commi precedenti, il concessionario dovrà fornire all'Amministrazione i necessari chiarimenti entro 15 giorni dalle comunicazioni spedite dagli uffici competenti con raccomandata con ricevuta di ritorno, con messo comunale o a mezzo P.E.C.; sulla base di tali chiarimenti e solo per gravi motivi comunque documentati, l'Amministrazione si riserva di concedere eventuali proroghe.

Nel caso in cui l'Amministrazione non ritenesse validi i motivi giustificativi di cui al comma precedente, il concessionario ha trenta giorni di tempo dalla data di spedizione della lettera di risposta inviata dagli uffici competenti con raccomandata con ricevuta di ritorno, per ristabilire tutte le condizioni previste dal bando e sottoscritte con la stipula del contratto.

In caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza della locazione o nel caso di sua anticipata risoluzione, sarà comunque dovuto dal conduttore, oltre ad un'indennità di occupazione senza titolo pari al canone in corso maggiorato degli oneri accessori, una penale pari al 50% dell'indennità stessa, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni;